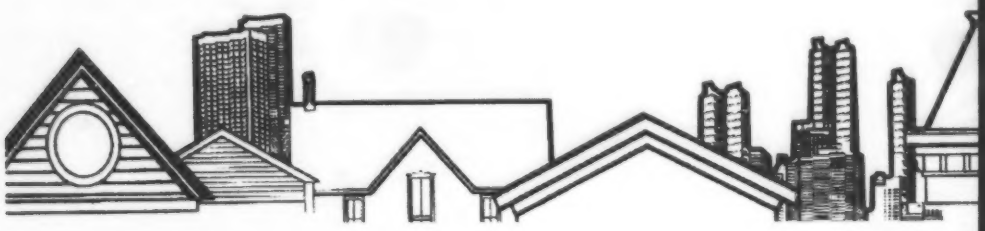
ACT CASE STUDY

THE COCHRANE, ALBERTA, COMMUNITY-BASED AFFORDABLE HOUSING INITIATIVE

PLANNING AND ENGINEERING SERVICES DEPARTMENT
TOWN OF COCHRANE, ALBERTA

ACT - Affordability and Choice Today



PB 0393

FCM

Canadian Home Builders' Association

CHRA ACHRU

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

Canadian Home Builders' Association
150 Laurier Avenue West
Suite 500, Ottawa
K1P 5J4
Tel: (613) 230-3060

<www.chba.ca>

Canadian Housing and Renewal Association
130 Slater Street
Suite 408, Ottawa
K1P 6E2
Tel: (613) 594-3007

<www. chra-achru.ca>

Federation of Canadian Municipalities
24 Clarence Street
Ottawa
K1N 5P3
Tel: (613) 241-5221

<www. fcm.ca>

Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa
K1A 0P7
Tel: (613) 748-2367

<www.cmhc-schl.gc.ca>

Affordability and Choice Today (A•C•T) Regulatory Reform Project

The Cochrane, Alberta, Community-Based Affordable Housing Initiative

Planning and Engineering Services Department
Town of Cochrane, Alberta

Prepared for:
Federation of Canadian Municipalities
Canadian Home Builders' Association
Canadian Housing and Renewal Association
Canada Mortgage and Housing Corporation

February 2000

Case study written by: **Word-Works Communications Services, Kanata, Ontario**

This case study was funded by Canada Mortgage and Housing Corporation but the views expressed are the personal views of the authors and the Corporation accepts no responsibility for them.

Additional copies of this report and case studies produced to date can be obtained free of charge from the **Canadian Housing Information Centre, 700 Montreal Road, Ottawa, Ontario, K1A 0P7. Tel: (613) 748-2367; Fax: (613) 748-2143; E-mail: chic@cmhc-schl.gc.ca.**

Case studies and other program information can be viewed on FCM's homepage at **www.fcm.ca**

101-04685/

FOREWORD

The project documented in this case study received funding assistance under the Affordability and Choice Today (A•C•T) Program managed by the Federation of Canadian Municipalities, the Canadian Home Builders' Association and the Canadian Housing and Renewal Association, together with the funding agency, Canada Mortgage and Housing Corporation. The A•C•T Program is administered by the Federation of Canadian Municipalities.

A•C•T, which was launched in January 1990, was designed to foster changes to planning and building regulations and residential development approval procedures in order to improve housing affordability, choice and quality. In 1998, the A•C•T Program was recognized by the United Nations Centre for Human Settlements as a best practice in improving the living environment.

Through A•C•T, grants are awarded to municipalities, private and non-profit builders and developers, planners and architects to undertake innovative regulatory reform initiatives in municipalities across Canada. Three types of projects are awarded grants under the A•C•T Program: Demonstration Projects, Streamlined Approval Projects, and Case Studies (of existing initiatives).

- *Demonstration Projects* involve the construction of innovative housing that demonstrates how modifications to planning and construction regulations can improve affordability, choice and quality.
- *Streamlined Approval Process Projects* involve the development of a method or an approach that reduces the time and effort needed to obtain approvals for housing projects.
- *Case Study* grants are awarded for the documentation of existing regulatory reform initiatives.

Change and innovation require the participation of all the players in the housing sector. A•C•T provides a unique opportunity for groups at the local level to work together to identify housing concerns, reach a consensus on potential solutions and implement action. Consequently, a key component of A•C•T-sponsored projects is the participation and cooperation of various players in the housing sector in all phases of each project, from development to realization.

All projects awarded a grant under the A•C•T Program are documented as case studies in order to share information on the initiatives and the benefits of regulatory reform with other Canadian communities. Each case study discusses the regulatory reform initiative, its goals and the lessons learned. Where appropriate, the cost savings resulting from modifications in various planning, development and construction regulations are calculated and reported.

TABLE OF CONTENTS

PROJECT OVERVIEW i

1.0 PROJECT DESCRIPTION 1

1.1 Introduction 1

1.2 Incentive 1

1.3 Objectives 2

1.4 Methodology 2

2.0 RESULTS 4

2.1 Research Results 4

2.2 Affordable Housing Options 5

2.3 Recommendations 6

3.0 COMMUNITY NEEDS AND PARTICIPATION 7

3.1 Growth and Housing Profile 7

Table 1: Town of Cochrane Housing Composition 8

3.2 CAHI Community Participation 8

4.0 REGULATORY REFORM INITIATIVES AND IMPACT ON HOUSING COST, CHOICE AND QUALITY 10

4.1 Regulatory Reform 10

4.2 Housing Choice and Cost 11

Table 2: Town-Issued Building Permits R2 and R3 Units 11

APPENDIX A: Excerpt from Town of Cochrane Municipal Development Plan 14

APPENDIX B: Town of Cochrane Bylaw to Allow Accessory Suites 18

APPENDIX C: Town of Cochrane Bylaw to Allow Garden Suites 20

APPENDIX D: Cochrane Affordable Housing Initiative Members 23

Project Overview

The objective of this project was to develop affordable housing policies that could be incorporated into the town of Cochrane, Alberta, Land Use Bylaw and to develop a set of guidelines for implementation of the policies by town planners in conjunction with the development industry.

Located 20 kilometers northwest of Calgary, Cochrane has experienced unprecedented growth in recent years. Housing in the Town is overwhelmingly single detached (73 per cent of the total stock in 1996). Concerns that this housing stock did not adequately accommodate the town's increasingly diverse population provided part of the incentive for this project, which came to be known as the Cochrane Affordable Housing Initiative (CAHI).

The major stimulus, though, was the publication of a new land use policy discussion paper by the Province of Alberta in 1995. Housing was a principal focus of this document. It required that all Alberta municipalities contribute to the provision of adequate and affordable housing by aligning their own land use policies with the new provincial directives.

When it approved the CAHI in 1996, Cochrane Town Council also appointed a community-based committee to do the work. The committee brought together municipal politicians, municipal officials, interested citizens and representatives of the business community, including the residential development industry.

The CAHI committee conducted wide-spread research and in-depth community consultation in order to provide Council with direction on how it should respond to community housing needs and the new provincial land use requirements. Its report, presented to Council in early 1997, provided housing options for the consideration of Council and the local housing industry, and made specific recommendations for action to Council.

As a result of these recommendations and after further deliberation and public consultation, Cochrane Town Council amended its Land Use Bylaw to allow accessory (secondary) suites and garden suites. Later, Town Council adopted a replacement Municipal Development Plan that incorporated new policies that addressed requirements for housing choice availability. Council further amended its Land Use Bylaw to increase densities in all residential zoning categories, as the committee had recommended, and to create a new zoning category for multiples taller than four storeys.

Town of Cochrane logo depicts Western heritage that the Municipal Development Plan aims to preserve.

By the summer of 1999, Cochrane was seeing positive results from the affordable housing project and the resultant regulatory reforms. Building permits issued for multi-unit dwellings have risen significantly since 1997. There has been, however, only limited activity in relation to accessory suites with just three building permits issued. As yet, no one has applied to construct a garden suite.

1.0 Project Description

1.1 Introduction

Cochrane Alberta, is one of those Canadian towns undergoing rapid growth because of proximity to a large city, in this case Calgary. As these towns expand, their populations change and so do housing needs. In Cochrane, there was growing concern that the town's housing stock was a mismatch for the shelter needs of its changing population. This was one reason Town Council undertook the Cochrane Affordable Housing Initiative (CAHI).

1.2 Incentive

CAHI was a response to events and circumstances occurring within the community and beyond its borders. The key external influence was the creation of new land use policies by the Alberta Ministry of Municipal Affairs, first outlined in a Ministry discussion paper issued in the summer of 1995. The province made it clear from the outset that all Alberta municipalities would have to review and update their statutory municipal development plans to ensure they were in line with the new provincial directives.

Good housing is a central focus of the provincial land use policies. They direct municipalities to contribute to the provision of adequate and affordable housing for all Albertans, principally by:

- consulting with local housing groups to determine the magnitude and scope of housing needs in the community and to establish land use patterns that respond to those needs,
- accommodating a wide range of housing types within their land use policies,
- demanding that municipalities encourage urban intensification, barrier free residences, housing where the provision of care and support for occupants is possible, and manufactured and modular housing.

EVENT CHRONOLOGY

- ***Summer 1995**, Alberta Ministry of Municipal Affairs issues a discussion paper setting out proposed new land use policies.*
- ***Spring 1996**, initial meeting of the Cochrane Affordable Housing Initiative Committee.*
- ***Fall 1996**, Alberta Ministry hands down new land use policies.*
- ***Winter 1997**, Cochrane Affordable Housing Initiative Committee makes final report to Town Council.*
- ***Winter 1997**, Council amends Land Use Bylaw to permit additional housing types.*
- ***Spring 1997**, Council sets up a task force to review the Municipal General Plan and the Land Use Bylaw.*
- ***Fall 1998**, Council adopts the Municipal Development Plan, an overhaul of the document formerly called the General Municipal Plan.*
- ***Winter 1999**, Council further revised the Land Use Bylaw.*

When they saw the proposed land use policies in 1995, Cochrane civic officials thought their existing General Municipal Plan more or less harmonized with these policies, particularly with respect to housing. They recognized, however, that the Land Use Bylaw (LUB) did not. The LUB regulates the use and development of land within the Town and is the enabling legislation for the broad development principles stated in the General Municipal Plan.

While this plan allowed a variety of housing types that would help achieve more choice and

affordability, the LUB actually worked against achievement of these goals in many ways, particularly with its restrictions on residential densities.

Also, during the mid-1990's, citizen advisory groups concerned with social services and sustainable communities were voicing concerns about Cochrane's housing situation.

The Town's Family and Community Support Services Advisory Board concluded that Cochrane's housing stock, dominated by singles, did not accommodate the needs of the various age groups, lifestyles and income levels already present in the Town's population. With the Town anticipating continued rapid growth, the group predicted this mismatch between housing stock and actual needs would only grow worse and could eventually result in economic and social problems.

The citizen group concerned with sustainable community development worried that Cochrane's almost exclusive reliance on low-density subdivisions of single-family homes would continue the trend to urban sprawl. They feared that the longer this trend continued the more difficult it would be to reverse. It would become a hindrance to the creation of more diverse types of housing and the business activities which support them.

Faced with hints of future housing troubles and the reality of provincial requirements, Cochrane Town Council decided to act. It sought a detailed, objective analysis of the Town's current demographic and housing situation and an equally explicit set of recommendations on what the civic administration had to do to comply with provincial directives and avoid a housing crisis. Thus, in the winter of 1996, the CAHI project came into being under the direction of the community-based Cochrane Affordable Housing Initiative Committee. This project received funding under the A•C•T program.

1.3 Objectives

Council wrote two objectives for the CAHI committee:

1. To develop affordable housing policies to be incorporated into Cochrane's Municipal Development Plan and Land Use Bylaw,
2. To develop a set of guidelines for implementation of the policies by Town administration in conjunction with the development industry.

1.4 Methodology

To develop affordable housing choices that could be incorporated into the Municipal Development Plan and LUB, the CAHI committee employed widespread and in-depth research and consultation methods. The committee:

- carried out an environmental scan of the Town's housing situation and its demographics,
- studied the shortcomings of the existing Land Use Bylaw with input from housing industry professionals,
- surveyed affordable housing activity elsewhere in Alberta,
- documented affordable housing innovations from across Canada,
- consulted with local employers and employees using mail-out surveys to help define the housing needs of workers, particularly in terms of affordability,
- consulted with the building and construction industry on housing costs and trends,
- conducted focus group sessions with seniors and with the Family and Community Support Services Advisory Board to determine the housing choices required by seniors and low-income residents,
- made specific recommendations for Land Use Bylaw amendments based on what it had

learned through all its information-gathering activities.

Public Relations: From the outset, the committee understood that it must proactively keep the public informed. Members knew that many citizens associated "affordable housing" with shoddy design and workmanship, undesirable residents and plunging property values.

Several articles describing the committee's purpose and activities appeared in the local paper and in the Town newsletter that accompanies all household utility bills. The committee set up a display at a municipal open house in September 1996 and had several members present to talk about the project. The project coordinator attended local community group meetings and Town department meetings. The committee kept Town Council informed by means of regular updates.

2.0 Results

The Cochrane Affordable Housing Initiative Committee published its final report, called *Initiatives in Affordable Housing*[1] in the winter of 1997. It details what the committee learned through its research, describes various housing innovations from across Canada for the consideration of Town officials and makes specific recommendations that address local housing needs.

2.1 Research Results

These are the highlighted results of the committee's environmental scans, studies, surveys and focus groups. It reflects conditions in Cochrane prior to official plan and LUB amendments.

Municipal Development Plan: It contains various references which support the development of affordable housing options. The committee noted Town policies prohibit building heights in excess of three storeys because the Town does not own firefighting equipment that can reach beyond that level. "Density cannot be increased for additional storeys until an aerial ladder is purchased...", the report states. (A used aerial ladder truck costs between $200,000 and $250,000 and a new one can be as much as $400,000.)

Land Use Bylaw: It contains eight residential zoning categories. The principal ones are R1 (single detached dwellings), R2 (duplexes, semi-detached, detached dwellings) and R3 (multi-unit dwellings up to three stories). The report notes that it is possible to increase the density of units per hectare, especially in relation to two-unit and multi-unit housing, without detracting from the character of the community.

Review of Existing Needs: Population studies, focus groups and surveys determined whether a need for affordable housing existed in Cochrane. These are the findings summarized:

- Cochrane is growing fast—up 20 per cent from 6,620 to 8,000 residents between 1994 and 1996.
- In 1996, the average single-detached house sold for $177,000 and the price of semi-detached and duplex units averaged $149,000. Although there were singles and duplexes available then for less than the average prices, the development industry was focused on more expensive models. Thus, the supply of less expensive homes was quite limited. In 1996, there were no housing units available that households with gross annual incomes of $30,000 could afford to buy.
- As a standard of affordability, the committee accepted Canada Mortgage and Housing Corporation's formula that not more than 30 per cent of gross household income should be spent on shelter. Survey and focus group results indicate residents of the Cochrane area consider an affordable mortgage to be $700 to $800 a month and an affordable monthly rent to be $400 to $500 a month. For low-income workers and people on social assistance, the Town needs rental housing that costs between $300 and $500 a month, using the 30 per cent formula.
- In 1996, monthly rentals in Town were about $600 for a one-bedroom unit and between $750 and $1,000 for two and three bedroom

1 This report can be obtained on loan from the Canadian Housing Information Centre, 700 Montreal Road, Ottawa ON K1A 0P7, Tel: (613) 748-2367, Fax: (613) 748-4069, TTY (613) 748-2143.

units. CMHC rental data for 1996 showed Cochrane's rental rates were higher than Calgary's and its vacancy rate was an infinitesimal 0.05 per cent.

- A survey of Cochrane employers found that 31 per cent of employees in town live outside of Cochrane. Of these, 60 per cent said they would live in town if they could find housing that they could afford. Single detached houses and duplexes were the preferred housing types.
- Seniors who participated in the focus group defined affordable rents as $500 a month for an apartment and $750 for a house. They felt $650 a month for an apartment was too much for seniors to pay. They also expressed interest in housing that provided support services such as meals but rejected the notion of living in basement secondary suites.
- Single-parent families (about 10 per cent of Cochrane households in the 1991 census) need housing choices that include shared living accommodations to help meet their needs.
- The Family and Community Support Services Advisory Board focus group urged that low-income housing "be invisible" in the community and that development controls ensure they had varied appearances. The board saw secondary suites and garden suites as affordable options.

Other Alberta Communities: Other cities and towns in the province have experienced growth similar to Cochrane's and have adopted various strategies to promote affordable housing. Here's a sampler of what the committee found:

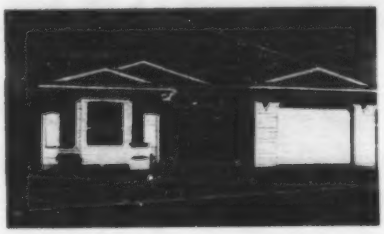
- The Town of Canmore owns land and is setting up a housing corporation. It also has co-housing, which permits unrelated persons to share a dwelling for purposes of mutual support or companionship.
- The Town of Brooks has an area structure plan that incorporates many innovative housing styles including garden suites and accessory suites.

Garden suite or granny flat built and sold by Canadian Portable Structures.

- The City of Lethbridge allows garden suites and basement suites and has donated land for Habitat for Humanity projects.
- The City of Red Deer permits garden suites.

2.2 Affordable Housing Options

The CAHI committee examined many affordable housing options in use across Canada. While realizing many would not address Cochrane's current needs, the committee wanted to lay all possible solutions in front of Council and the public as an educational exercise.



Factory-built modular home by Moduline Canada

Among the alternatives considered were infill housing, accessory suites (secondary), made-to-convert (grow) homes, garden suites, residential mixed with commercial areas, land trusts, shared equity ownership, mobile homes, manufactured housing, sweat equity, co-housing (home sharing), cooperatives, and environmental housing. The report contains a brief description

of each type of housing and, where applicable, points out possible applications to Cochrane's requirements.

2.3 Recommendations

The CAHI committee delivered recommendations that had a two-fold purpose. They would implement the goals of the provincial land use policies and they would address housing needs specific to Cochrane. These needs included more rental housing, suitable housing for the elderly and regulations that would encourage sustainability through more efficient use of land. The recommendations are highlighted below:

- That the provincially-mandated revision of Cochrane's Municipal Development Plan include a broader spectrum of residential densities and housing options in all residential areas to ensure a planned and rational growth pattern and to promote a healthy mix of residential options. The language of the new Municipal Development Plan should be stronger. It should "direct" that this type of development occur, not just "encourage" it, as the old General Municipal Plan did.
- That "garden suites" be permitted on lots of appropriate size on a discretionary basis in single detached residential zones. Such suites would be occupied by family members of the occupants of the principal dwelling. Limitations include a controlled number of units allowed per neighbourhood and subject to applicable development controls. Listing these suites as a discretionary use allows each application for an accessory suite to be examined on an individual basis with a public notification opportunity for nearby residents for each suite.
- That the Town permit "accessory or secondary suites" as a discretionary use in residential designations, limited to a controlled number of units allowed per area, subject to applicable development controls. This provision would also allow "grow homes" to be adapted for use as a two-unit residences if and when necessary. Accessory suites could include basement suites or attached garage suites. Listing these as a discretionary use allows each application for an accessory suite to be examined on an individual basis with a public notification opportunity for nearby residents for each suite.
- That parking standards be amended to allow for neighbourhood intensification using accessory or garden suites. The committee recommended that the requirement of two parking spaces per dwelling unit be amended to require a minimum of one parking space per accessory suite or garden suite in addition to those required for the principal dwelling.
- That maximum site coverage be increased to allow up to 60 per cent (presently 45 to 50% of area max.) on a discretionary basis. This provision would facilitate garden suites or the addition of a larger garage to a home that could accommodate an accessory suite.
- That major infill proposals for affordable housing or rental units be evaluated on a site-specific basis. The committee believes that proposals for development should be evaluated before deciding where they can or cannot be located.
- That maximum building heights be increased when the fire department eventually acquires an aerial ladder truck.
- That an R4 district be examined during the Municipal Development Plan review.

The work of the CAHI committee ended when it presented its report and recommendations to Cochrane Town Council in February, 1997. (See Section 4, *Regulatory Reform Initiatives and Impact on Housing Cost, Choice and Quality.*)

3.0 Community Needs and Participation

3.1 Growth and Housing Profile

Cochrane is a 15-minute drive northwest of Calgary and grows in direct correlation to the economic cycles of the city: when Calgary booms, Cochrane mushrooms. Calgary's economic prosperity of recent years has generated unprecedented growth in Cochrane.

In 1989, according to the Cochrane Planning and Engineering Department, the town's population was 4,541. In 1999 it is estimated at 10,000 and, by 2009, the department predicts the population will range between 15,800 and 27,600.

According to Sandra Wong of the Planning and Engineering Department, the city's character is a major attraction for new residents:

> *"This is a very attractive community. We have adopted a western heritage theme for development. This includes major commercial and residential projects. This theme is reflected in the general look of the downtown with architectural influences from the early years of the century. People like the appearance and Cochrane tries to protect it through the Municipal Development Plan. People coming here are looking for this small town atmosphere."*

She said Cochrane also attracts residents from other satellite communities of Calgary, such as the Town of Canmore. Growth in Canmore, for example, has pushed housing prices to the point where a person can sell a house there, buy a comparable home in Cochrane, and still pocket a tidy profit.

According to Ms. Wong, development in Cochrane is 80 per cent residential (mainly single detached housing) and 20 per cent commercial and industrial. Until the recent approval for commercial development of lands formerly occupied by a plant that creosoted railroad ties, the Town had no limited non-residential land available for development. The Town's tax base, therefore, is heavily reliant on residential assessment.

The Town of Cochrane Municipal Development Plan, approved in 1998, cites the need for diversification of housing and the economy as priorities for the Town. It notes with particular concern the decline in multi-dwelling housing in the last 16 years. This decline is significant, says the document, given the current need for more diverse housing opportunities.

Regarding the Town's economy, the plan states that, in 1996, 70 per cent of Cochrane's employed adults worked outside the Town, up from 61 per cent in 1993. Calgary is the biggest draw, with over half the Town's residents employed there. The document also notes that the Town's growing population is attracting more service industries and providing more jobs in health, education, retail and the provision of social and personal services.

Al MacKay, President of Austech Holdings and Consulting Inc., a local development and project management firm, was an influential and enthusiastic member of the CAHI committee. He observed that it is difficult for employers to attract and keep staff in the service sector because there is so little affordable rental housing for people earning service sector wages. As the town grows, he said, it may not have all the services it requires because of this constraint on growth in the service sector.

Demographics: The single largest age group in Cochrane is people from 35 to 44 years. In 1996,

they comprised 21.9 per cent of the town's total population. People in the 25 to 34 age group were 13.9 per cent of the population and the 45 to 54 age group was 11.9 per cent. By contrast, persons aged 55 years and older accounted for just under 13 per cent of the population. Statistics such as these influence residential builders and developers preparing business plans to take advantage of the greatest market potential.

3.2 CAHI Community Participation

The Cochrane affordable housing project was created, in part, due to the influence of community groups on Town Council. As described in Section 1.2, *Incentive,* the Family and Community Support Services Advisory Board and the citizen advisory group on sustainable community development both advocated alternative and affordable housing options.

When it created the Cochrane Affordable Housing Initiative, Council appointed a community-based committee to do the work. The committee had 13 members, which included representatives of the sustainable community group, residential developers, the real estate industry, the Chamber of Commerce, the municipal social services department (then responsible for housing) and Town Council. (See Appendix D for list of members.) The project coordinator was Kim Forster, a municipal employee in the Planning and Engineering Services Department. At the conclusion of the project, the coordinator said the committee might have worked better with fewer members because only about half of them regularly participated at meetings.

In its report, the CAHI Committee commented that the participation of Town Council and members of the community are crucial in examining housing issues.

> *"Council's decision on the policy changes will consider public input," the report stated. "Three Councillors are participants of CAHIC ensuring that questions and concerns that may be raised by Council and the public are discussed at the earliest stage of planning."*

In the fact-finding phase of its project, the Committee wanted input from a cross-section of community interests. It formally consulted specific members of the community using mail-out surveys and focus group sessions:

TABLE 1 Town of Cochrane Housing Composition
(as a percentage of total dwelling units)
Source: Town of Cochrane Municipal Development Plan, 1998

Housing Type	1983	1987	1990	1993	1996
Single unit	64%	65%	66%	66%	73%
Semi-detached	12%	11%	10%	11%	11%
Townhouse	6%	7%	5%	7%	4%
Apartment	16%	15%	14%	11%	11%
Mobile home	2%	2%	2%	2%	1%
Unknown				3%	

- of the 450 employers in town, 45 were surveyed,
- the employee survey was distributed to 823 employees (both resident and non-resident) and 187 responded,
- a focus group was held with the Family and Community Support Services Advisory Board, whose members are involved in various capacities with low-income persons,
- a focus group was held with seniors to solicit their particular interests and needs.

Even after the CAHI formally concluded its task, civic officials continued to consult the public on issues addressed during the project. In August 1997, the Cochrane Community Strategic Planning Task Force, set up to research and identify the needs of the community related to matters such as lifestyles, housing, social services and employment, distributed a survey to every dwelling in the Town and surrounding areas. It produced an overall response rate of 25 per cent. In general, residents responded favourably to notions of seniors housing and a greater variety of dwelling types in town. Specifically, the survey showed:

- 40 to 65 per cent of respondents agreed that affordable housing options were required,
- 64 per cent (20 per cent neutral) would permit garden suites,
- 46 per cent (26 per cent neutral) would permit basement (secondary) suites.

The findings from this initiative provided factual information that contributed to the development of the new Municipal Development Plan.

4.0 Regulatory Reform Initiatives And Impact on Housing Cost, Choice and Quality

4.1 Regulatory Reform

The Cochrane affordable housing project provided Town Council with recommendations, supported by research, that resulted directly in regulatory reform. Council's response was rapid. In March 1997, the Land Use Bylaw was amended to permit garden suites and in June that year, a further amendment permitted accessory (secondary) suites. (See Appendices B and C.)

The new Municipal Development Plan and Land Use Bylaw contained language and provisions that reflected the recommendations of the committee. Notably, the Town institutionalized higher densities and created a new R4 category of residential construction to accommodate large multiples higher than three stories.[2] Even though the Fire Department still operates without an aerial ladder truck, the provincial building code permits residential construction above three floors as long as each unit is equipped with a sprinkler system.

The CAHI committee also recommended that the Town establish a reference centre, either in a library or in civic offices, that would contain information about the various housing options it discovered as part of the fact-finding activities. It saw this resource as a way of broadening public awareness of alternative housing solutions and as an information tool for builders and developers. So far, the Town has not acted formally on this recommendation. The information about alternative options and solutions assembled by the committee is stored in Town offices but is not organized or catalogued to make it easily accessible. Informally, Town officials discuss alternative options and affordability with developers when they consult with Town staff during the subdivision and development designing stages of new residential projects.

Likewise, the Town has not yet acted on another committee recommendation—that some sort of monitoring agency be created to review and report to Town Council on the Town's progress in creating affordable housing to accommodate the needs identified during the CAHI project.

According to Sandra Wong of the Planning and Engineering Services Department, other municipalities have shown some interest in the Cochrane initiative. Project coordinator Kim Forster, who has since left Cochrane municipal staff, made a presentation on the project to the Town of Canmore shortly after the CAHI committee presented its report to Council. Other municipalities have requested and received copies of the CAHI report.

The second objective Council set for the CAHI committee "that it provide Council with a set of guidelines for implementation of affordable housing policies" is reflected in a section of the new Municipal Development Plan that calls for establishment of a committee to be responsible for developing and implementing a livability index. By the summer of 1999, Town Council had not yet formed this committee.

In a sense, the spirit of this objective is being served in relation to redevelopment of the town's original residential district that abuts the downtown commercial area. The terms of reference for this area redevelopment plan require the creation of policies and guidelines specific to this redevelopment.

2 Portions of the Municipal Development Plan related to residential development are reproduced in Appendix A.

4.2 Housing Choice and Cost

By the summer of 1999, Cochrane was seeing positive results from its initiative. The provisions that raised densities in various residential zoning categories have resulted in more building permits for multiple housing developments.

TABLE 2 Town-Issued Building Permits for R2 and R3 Units

1995	25 multi-unit buildings
1996	8 semi-detached units and 35 multi-unit buildings
1997	44 semi-detached units and 44 multi-unit buildings
1998	38 semi-detached units and 50 multi-unit buildings
1999 (by July)	36 semi-detached units and 26 multi-unit buildings

Ms. Wong noted specific examples of initiatives that respond to the CAHI-led reforms regarding housing density:

- A developer of a partially developed residential neighbourhood obtained approval from Town Council to re-zone the undeveloped portion from single detached residential lots to a mix of small lot, single detached houses, duplexes and semi-detached residences, and multi-unit dwellings.
- Another developer received approvals for a subdivision containing a range of lots that would accommodate single detached to multi-unit dwellings.
- A recent approval for re-zoning of a site within the commercial core of the town will allow high density, multi-unit residential developments, as well as requiring residential units above street-level commercial uses.
- Town Council re-zoned a parcel immediately east of the downtown shopping area from a medium-density multi-unit residential district to a high density residential district.

Increasing densities appears to have lowered average housing costs in Cochrane, observed Ms. Wong. As a result of the CAHI initiative, developers have increased the number of smaller lots for both single detached dwellings and semi-detached units, as well as for multi-unit buildings. Buyers who cannot afford single detached lots can, for example, afford semi-detached lots. The average cost of a semi-detached lot is $140,000, compared to the average cost of $155,000 for single detached. Affordability is enhanced by the greater availability of building sites for semi-detached and multiple-unit accommodation.

Ms. Wong said some builders believe that any cost-saving measures that make dwellings more affordable tend to be offset by other factors such as inflation, increased material charges, changing construction standards, higher land costs. In their opinion, the price of housing has not really decreased; it has just not increased.

Al MacKay, the developer who served on the CAHI committee, said the fact that housing prices have remained stable is a bonus for Cochrane home buyers:

> *"Areas such as Aidrie and Calgary have experienced price increases in recent times. What the amendments to the LUB have effectively done is create a more level playing field for the Cochrane home builder so he now has more choice in the lower price bracket to offer to the consumer that is similar to what is offered in other competing areas."*

In contrast to the home buyer market, the rental market has not been as responsive, said Ms

Wong. Rental availability is still very low, and rental costs are the same as they were before the study commenced. A single-bedroom apartment rent starts at $600 a month, a townhouse unit at $725 a month, a single or semi-detached dwelling at $850 a month.

She cited possible reasons for this lack of response to rental needs:

- new construction supply is geared to the market demand for owner-occupied dwellings,
- the short-term return from selling owner-occupied accommodation is a greater incentive than the long-term benefits of rental units.

> *"The character and values of the town attract more people who wish to own their homes than those looking for places to rent. As such, the demand for rentals is insufficient for builders to provide this type of housing," Ms. Wong explained.*

From the developer perspective, Mr. MacKay sees signs of brighter rental prospects. He said his company has seen an increase in the past 18 months in the number of investors buying rental properties.

> *"I would estimate that 17 per cent of new multi-family units or semi-detached dwellings in our last phase have been for rental, compared to maybe five per cent previously. Cochrane still has an acute rental shortage but there is definitely a trend establishing for investors buying investment properties. Attractive interest rates have helped," he said.*

There has also been limited activity in relation to accessory or secondary suites. To date, the Town has issued building permits for three of them. As yet, there have been no permits issued for garden suites, although Town officials have fielded several inquiries about them. Ms. Wong thinks that once people learn the cost of garden suites, which can be as much as $50,000 or more, their interest evaporates.

The reasons for the slow take-up on accessory suites are varied. Ms. Wong thinks attitude plays a part and Mr. MacKay says other reasons factor in.

> *"Single detached is still the ideal house and most of the people come to Cochrane looking for this kind of house," commented Ms. Wong. "They buy in a single detached area because that is the kind of neighbourhood they want to live in."*

Ironically, some of the homeowners who stoutly resist higher densities recognize the need for affordable housing so their offspring can remain in Cochrane when they are ready to leave the nest. Ms. Wong is confident that pressures such as these will, in time, change attitudes.

Mr. MacKay also believes the situation will change over time but for different reasons:

> *"Admittedly, we've only got three accessory suites and no garden suites but not many lots are suitable for something like that. It is something that will come in over time as new subdivisions are planned and developed with these possibilities in mind."*

He said developers typically plan for three years down the road so innovations are not something that appear instantly. This lead time can take even longer if neighbouring residents are opposed to innovations proposed by developers. A protracted approval period, possibly involving hearings and meetings, drives up developers' costs. For this reason, developers tend to move cautiously on housing innovations.

Although Cochrane has a residential zoning category (R4) that permits buildings to a maximum of four storeys, none have been built.

The Town Fire Department still lacks an aerial ladder truck, which means each unit must have sprinklers. Mr. MacKay said that installing sprinklers drives costs up and works against affordability. He also detects reluctance on the part of the Town planning commission to approve tall buildings because it would change the low-rise, wide open spaces character of the Town.

> *"It is unfortunate that Town Council often relies more on politics than planning," he said. "I have seen projects that have met the intent of the MDP and the LUB and have the support of the Town officials be refused by Town Council or modified to the point where they become economically unviable."*

Although there has not been much activity with respect to seniors housing, Ms. Wong detects hopeful signs. Some interested individuals have approached Town staff for information on development requirements for seniors' housing. The only formal proposal to come before Town officials so far is for a seniors' assisted-living development in the expanded downtown commercial area. It presently awaits provincial approval on environmental issues.

Appendix A: Excerpt from Town of Cochrane Municipal Development Plan Related to Residential Development

RESIDENTIAL

Introduction

The Town of Cochrane has grown at a fairly consistent and rapid rate over the past twenty years. Residents are drawn to Cochrane for its high quality of life, natural beauty, and small town charm. An important goal of this Plan is to encourage and facilitate innovations in residential developments. The land base of the Town of Cochrane must be utilized more efficiently, which will require an emphasis on urban form and development character. Quality of life and small town charm give Cochrane its competitive edge. It is important, therefore, that these attributes are retained while the use of Cochrane's urban land base is intensified.

Based upon dwelling unit data from 1983 to 1996, the proportion of multiple dwelling units has declined while the proportion of single detached dwellings has increased. This finding is particularly significant considering the present concerns regarding the lack of affordable housing for youth and lower income groups. The Town initiated the Cochrane Affordable Housing Initiative (1997) to address possible solutions to Cochrane's housing supply and affordability concerns. Through that process Council adopted measures to encourage new housing opportunities in the form of accessory and garden suites.

Residential Objectives

1. To ensure new development areas facilitate a housing mix that will promote housing for all residents regardless of life cycle, family size, or income level.
2. To develop in a manner that will lead to more compact, cost effective and efficient land use forms, while enhancing Cochrane's small town atmosphere.
3. To ensure sufficient quantities of residential land are available to meet projected housing needs on an annual basis.
4. To facilitate housing innovations in order to achieve Town goals.
5. To encourage the conservation and restoration of historic buildings.

General Residential Policies

Housing Mix — New residential areas will provide an adequate supply of multiple dwelling housing and a mix of dwelling units including single detached, small lot single detached, duplex and semi-detached units.

Tenure Mix	A range of tenure options should be available in new residential areas including fee simple, condominium, and rental housing units.
Land Competition	In order to enhance consumer choice and competition, a range of residential development areas should be available for development in order to encourage competitively priced dwellings.
Mixed Use	The introduction of residential dwellings located above commercial and industrial uses will be supported in the downtown, downtown expansion and industrial areas.
Manufactured Homes	Manufactured homes shall conform to the visual standards and architectural design treatments of surrounding residential buildings.
Mobile Homes	Mobile homes shall only be located in comprehensively designed mobile home subdivisions or mobile home communities.
Performance Objectives	The Town should facilitate creative residential developments by providing flexibility and performance driven criteria in the Land Use Bylaw.
Creative Design	Creative approaches to site and subdivision design are encouraged.
Design Objectives	In conjunction with the Land Use Bylaw and other policies of this Plan, the urban design objectives as specified in Appendix D: Design Guidelines for Infill and Intensification should be considered prior to subdivision or development.
Buffering	A buffering strategy is required prior to redesignation where residential and gravel extraction activities are proposed to abut.
Staff Housing	The Town should initiate, in partnership with C.P.E.D. and the business community, a strategy to create staff housing opportunities.
Affordable Housing	The Town will work with senior levels of government and interest groups to identify opportunities and to obtain assistance in providing affordable housing.

Redevelopment Adjacent to the Downtown

Neighbourhood Plan	The residents of the area east of the existing downtown will be consulted whether they want further redevelopment to occur in their area. If they do not, no redevelopment will occur in that area. If they would like some redevelopment, a neighbourhood plan will be prepared which defines how any new development will occur.

Existing Residential Area Policies

Housing Options	The provision of a broader range of housing options in existing communities will be encouraged.

Residential Infill	Infill development on vacant parcels or redevelopment of under-utilized parcels will be encouraged in order to maximize the use of existing roads, utilities, parks, and other community services.
Urban Form	Infill and multiple dwelling developments should follow the design principles as established in Appendices D and E.
Land Use Amendments	Land use amendments in existing residential areas will be reviewed by the Town to ensure that the proposed developments are compatible with adjacent dwellings with respect to: • local road traffic volumes; • potential over-shadowing or over-viewing of adjacent private yard areas; • acceptable transition in height, massing and design; • landscaping, site and building design that complements the existing streetscape.
Utilities Capacity	The Town will ensure that infill development does not exceed the capacity of utilities and community facilities.

Special Needs Housing Policies

Special Needs Housing	The Town will encourage suitable housing opportunities and convenient community services for residents having special housing requirements.
Inter-Governmental Cooperation	The Town of Cochrane will cooperate with senior governments and private agencies to assist in providing housing to meet the needs of economically, socially, physically, or mentally challenged residents.

Multiple Dwelling Residential Policies

New Neighbourhoods	New neighbourhoods will provide a wide range of housing types and a mix of different uses in such a manner where multiple dwelling residential developments will be accessible to amenities, community services and transportation corridors.
Dispersed Multiple Dwelling Residential	Multiple dwelling residential developments will generally be dispersed throughout Cochrane's residential areas, avoiding large concentrations of such housing in any one area and thereby encouraging the integration of these developments throughout the community.
Design Controls	Multiple dwelling residential development will be subject to design controls as outlined in Appendix E to ensure they complement the character of the existing neighbourhood, site layout, and scale. Issues regarding privacy, parking, and landscaping should also be addressed.
Linkages	Multiple dwelling residential developments shall be connected to Cochrane's pedestrian system and sited within convenient access of the major road system.

Subdivision Design

Area Needs Provision	A sense of community will be encouraged by providing for the social, local recreational, and neighbourhood commercial needs of residents in the area.
Integration with Pedestrian Pathway	New subdivisions shall be integrated with the pedestrian pathway system and, where possible, connected to schools, recreational facilities, natural amenities, and the downtown.
Retention of Natural Amenities	The retention of natural amenities in residential areas including native vegetation, topography, and scenic views will be encouraged.
Circulation	Subdivision design should minimize through traffic on local streets and encourage the separation of vehicular traffic from pedestrian and bicycle circulation.
Pathways	Subdivision design should recognize the importance of walking and cycling paths for transportation as well as for recreational purposes.
Limited Access	Where access is required onto major collectors, the frequency of access points shall be limited.
Architectural Control	Architectural controls will be encouraged for new subdivision areas. The guidelines will be reviewed by the Town and individual plans will be reviewed for compliance at the building permit stage.
Buffering	Additional lot depth requirements should be considered in order to facilitate buffering when residential uses abut non-residential uses.
C.P.T.E.D.	Subdivision design should incorporate The Principles of Crime Prevention Through Environmental Design (C.P.T.E.D), as outlined in Appendix F.

Appendix B: Town of Cochrane Bylaw to Allow Accessory Suites

TOWN OF COCHRANE
BYLAW NUMBER 5/97

Being a Bylaw of the Town of Cochrane, in the Province of Alberta to amend the Cochrane Land Use Bylaw

WHEREAS pursuant to Section 639 of the Municipal Government Act, being Chapter M-26.1, of the revised Statutes of Alberta, 1980, the Council of the Town of Cochrane in the Province of Alberta has adopted Land Use Bylaw No. 8/81; and

WHEREAS the Council deems it desirable that Land Use Bylaw No. 8/81 be amended,

NOW THEREFORE the Council, duly assembled, hereby enacts as follows:

1. That section 9.4.1(b), Parking and Loading requirement list, be amended to add:

   Residential
   Accessory Suite: minimum of 1 on site parking space per suite

2. That sections 10.1.1 and 10a.1.1 be amended to read:

   The purpose and intent of the district is to provide for single detached residential housing development with a limited allotment of houses which may contain one primary and one accessory suite.

3. That sections 10.2.2 and 10a.2.2 be amended to add Accessory Suite as a discretionary use.

4. That sections 10.6.2 and 10a.6.2 of Special Requirements be added to read:

   Accessory Suites:

   (a) an accessory suite may be:
      i) basement suite or upper floor suite
      ii) attached garage suite (above garage or at grade)

   (b) accessory suites shall:
      i) comply with all Alberta Building Code standards, Fire Regulations and all Municipal and Provincial regulations;
      ii) have minimal structural changes to the front outside of the building and shall appear as a single dwelling unit;

(iii) not exceed 40% of existing living area of principal dwelling;

(iv) be a minimum of 30 m (323 ft);

(v) be permitted up to the maximum density prescribed for that neighbourhood or a maximum of 10% of the number of existing lots, whichever is less;

5. That section 26.0.0, Interpretation, be amended to add a Accessory Suite as follows:

Section 26.0.0. (1A) Accessory Suite

Self contained dwelling unit located within a detached residential building. The accessory suite shall be ancillary to the primary dwelling unit.

Final reading June 9, 1997

Appendix C: Town of Cochrane Bylaw to Allow Garden Suites

TOWN OF COCHRANE
BYLAW NUMBER 4/97

Being a Bylaw of the Town of Cochrane, in the Province of Alberta to amend the Cochrane Land Use Bylaw

WHEREAS pursuant to Section 639 of the Municipal Government Act, being Chapter M-26.1, of the revised Statutes of Alberta, 1980, the Council of the Town of Cochrane in the Province of Alberta has adopted Land Use Bylaw No. 8/81; and

WHEREAS the Council deems it desirable that Land Use Bylaw No. 8/81 be amended,

NOW THEREFORE the Council, duly assembled, hereby enacts as follows:

1. That section 1.2.1 (n), regarding development permits not required, be amended to read:

   The construction of an accessory building having an area of less than 62.5 m (674.7 ft.) in a residential district with the exception of a Garden Suite, section 9.22.0 of this bylaw;

2. That section 9.4.1(b), Parking and Loading requirement list, be amended to add:

   Residential
   Garden Suite 1 parking space per suite

3. Modify section 9.5.5 to read as follows:

   An accessory building erected on a site in any residential district shall not be used as a dwelling, except for the purpose of a Garden Suite as outlined in section 9.22.0 of this bylaw.

4. That section 9.22.0, Garden Suites, be added to section 9.0.0, General Land Use Regulations and Provisions to read as follows:

   9.22.0 Garden Suites

   9.22.1 Garden suite accommodation shall be considered an accessory building, incidental and subordinate to the principal building and shall:

   (a) require a development permit application which shall be completed on the prescribed form by the property owner, or agent, and submitted to the Development Officer. The completed form shall be accompanied by the standard development permit information as prescribed in section 1.3.0 of this Land Use

Bylaw, the proposed additional vehicle(s) and the relationship of the occupant (s) to the principal dwelling occupants;

(b) be occupied by a family member of the occupants of the principal dwelling;

(c) comply with all Alberta Building Code and other Provincial and Municipal regulations;

(d) be at grade and not exceed 40% of existing living area of principal dwelling or a maximum 80 m (861 ft.), whichever is less;

(e) be a minimum of 30 m (323 ft.);

(f) have a maximum site area of 60% to include principal and accessory buildings (includes suite) notwithstanding section 10.5.1 (a) and 10a.5.1(a);

(g) not exceed one storey in height;

(h) have a maximum occupancy of two persons;

(i) be permitted up to the maximum density prescribed for that neighbourhood or 5% of the number of existing lots, whichever is less;

(j) be placed to the rear of the principal building but not closer than 1.83 m (6 ft.) of any other accessory building or the principal dwelling;

(k) have a minimum side yard setback of 1.5 m or 3 m on street side of corner sites, notwithstanding section 10.4.0;

(l) have a minimum rear yard setback of 3 m, notwithstanding section 10.4.0;

(m) be a temporary structure which complies with applicable architectural guidelines or blend with the neighbourhood;

(n) provide full services and may be serviced from the main residential dwelling.

9.22.2 The registered owner of the lot shall:

(a) not have more than one garden suite per lot;

(b) not subdivide title to the garden suite;

(c) remove the Garden Suite from the lot once the suite is no longer required.

5. That section 10.0.0 Residential Single Family District (R1) be amended as follows:
Add Garden Suites to section 10.2.2 Discretionary Uses list.

6. That section 10a.0.0 Residential Single Family, Small Lots (RS1) District be amended as follows:
Add Garden Suites to section 10.a.2.2 Discretionary Uses list.

7. Modify section 10.5.3 (a) to read:
No person shall erect a residential building on a site on which another residential building is already located except when granted by the Development Authority.

8. Modify section 10a.5.3 (a) to read:
   No person shall erect a residential building on a site on which another residential building is already located except when granted by the Development Authority.

9. Modify section 10.5.4 to read:
   A maximum of one dwelling unit will be allowed per lot except when granted by the Development Authority.

10. Modify section 10a.5.4. to read:
    A maximum of one dwelling unit will be allowed per lot except when granted by the Development Authority.

11. That section 26.0.0, Interpretation, be amended to add a Garden Suite definition as follows:
    26.0.0 (66B) Garden Suite

    Means a self-contained temporary accessory dwelling unit located in the rear yard of a lot with an existing house. The purpose of this dwelling unit is to accommodate the residential needs of family members of the occupants of the principal building. For avoidance of doubt, these dwelling units may include small manufactured home and converted garages.

Appendix D: Cochrane Affordable Housing Initiative Committee Members

Tom Androsoff
Sustainable Community Initiative

Michael Bopp
Sustainable Community Initiative

Grant Cushon
Local Developer

Chris Czech
Sustainable Community Initiative

Larry Giles
Sustainable Community Initiative

Al MacKay
Austech Holdings Inc., Local Developer

Wayne Page
Facilitator

Terry Reynar
Chamber of Commerce

Brenda Romanchuk
Community Services Administrative Asst.

Judy Stewart
Councillor

Holly Strand
Director of Community Services

Larry Wackershauser
Councillor

Ross Watson
Councillor

ACT-ÉTUDE DE CAS

INITIATIVE DE LOGEMENTS À PRIX ABORDABLE DE LA VILLE DE COCHRANE (ALBERTA)

SERVICE DE L'URBANISME ET DU GÉNIE
VILLE DE COCHRANE (ALBERTA)

ACT - Abordabilité et choix toujours

FCM

Association canadienne des constructeurs d'habitations

CHRA ACHRU

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

PB 0393

Association canadienne des constructeurs d'habitations
150, avenue Laurier Ouest,
pièce 500, Ottawa
K1P 5J4
Tél : (613) 230-3060

www.chba.ca

Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine
130, rue Slater,
pièce 408, Ottawa
K1P 6E2
Tél : (613) 594-3007

www. chra-achru.ca

Féderation canadienne des municipalités
24, rue Clarence,
Ottawa
K1N 5P3
Tél : (613) 241-5221

www. fcm.ca

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal,
Ottawa
K1A 0P7
Tél : (613) 748-2367

www.cmhc-schl.gc.ca

ABORDABILITÉ ET CHOIX TOUJOURS (ACT)
PROJET DE RÉFORME DE LA RÉGLEMENTATION

Initiative de logements à prix abordable de la ville de Cochrane (Alberta)

Service de l'urbanisme et du génie
Ville de Cochrane (Alberta)

Préparé pour :
la Fédération canadienne des municipalités
l'Association canadienne des constructeurs d'habitations
l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine
la Société canadienne d'hypothèques et de logement

Février 2000

Étude de cas rédigée par : **Word-Works Communications Services, Kanata (Ontario)**

Cette étude de cas a bénéficié de l'aide financière de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, mais les opinions exprimées sont les avis personnels des auteurs et la Société décline toute responsabilité à leur égard.

On peut obtenir sans frais des copies supplémentaires de ce rapport ainsi que des études de cas produites jusqu'à ce jour du **Centre canadien de documentation sur l'habitation, 700, chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7, tél. : (613)748-2367, téléc. : (613)748-2143, courriel : chic@cmhc-schl.gc.ca.**

Les études de cas et d'autres renseignements sur le programme peuvent être visualisés à la page d'accueil de la FCM, à **www.fcm.ca**

AVANT-PROPOS

Le projet documenté dans cette étude de cas a bénéficié d'une aide financière en vertu du programme Abordabilité et choix toujours (ACT). Le Programme ACT est une initiative conjointe gérée par la Fédération canadienne des municipalités, l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine et la Société canadienne d'hypothèques et de logement, qui sert aussi d'organisme de financement. Il est administré par la Fédération canadienne des municipalités.

Le programme ACT, qui a été lancé en janvier 1990, était destiné à favoriser les changements des règlements d'urbanisme et de construction et des méthodes d'approbation de projets d'aménagement résidentiel afin d'améliorer l'abordabilité, le choix et la qualité des logements. En 1998, le Centre des Nations Unies pour les établissements humains a reconnu le programme ACT comme un «programme exemplaire» en ce qui concerne l'amélioration du milieu de vie.

Dans le cadre du programme ACT, on accorde des subventions aux municipalités, aux constructeurs et promoteurs privés et sans but lucratif, aux urbanistes et aux architectes pour qu'ils entreprennent des projets novateurs de réforme de la réglementation dans les municipalités du Canada entier. Des subventions du programme sont accordées pour trois types de projets : les projets de démonstration, les projets de rationalisation du processus d'approbation et les études de cas (d'initiatives existantes).

- *Projets de démonstration* : dans le cadre de ces projets, on construit des logements novateurs qui montrent comment des modifications des règlements d'urbanisme et de construction peuvent améliorer l'abordabilité, le choix et la qualité.
- *Projets de rationalisation du processus d'approbation* : il s'agit d'élaborer une méthode ou une approche qui réduit le temps et l'effort nécessaires pour obtenir les approbations essentielles à la construction d'ensembles d'habitation.
- *Étude de cas* : des subventions sont accordées pour documenter des initiatives existantes de réforme de la réglementation.

Le changement et l'innovation nécessitent la participation de tous les intervenants dans le secteur du logement. Le programme ACT donne aux groupes locaux une occasion unique de travailler ensemble pour relever les préoccupations dans le secteur du logement, parvenir à un consensus sur les solutions possibles et passer à l'action. Par conséquent, une composante clé des projets parrainés par le programme ACT est la participation et la coopération de divers intervenants du secteur de l'habitation à toutes les étapes de chaque projet, depuis son élaboration jusqu'à sa réalisation.

Tous les projets qui bénéficient d'une subvention en vertu du programme ACT font l'objet d'études de cas afin que l'information sur les initiatives et les avantages de la réforme de la réglementation puisse être communiquée à d'autres collectivités canadiennes. Dans chaque étude de cas, on traite de l'initiative de réforme de la réglementation, de ses buts et des leçons qu'on en a tirées. Lorsque cela convient, les économies découlant des modifications de divers règlements d'urbanisme, d'aménagement et de construction sont calculées et communiquées.

TABLE DES MATIÈRES

APERÇU DU PROJET ..... *i*

1.0 DESCRIPTION DU PROJET *1*

1.1 Introduction *1*

1.2 Raison d'être *1*

1.3 Objectifs *2*

1.4 Méthodologie *2*

2.0 RÉSULTATS *4*

2.1 Résultats de la recherche *4*

2.2 Options de logements abordables *5*

2.3 Recommandations *6*

3.0 BESOINS ET PARTICIPATION COMMUNAUTAIRES *7*

3.1 Profil de croissance et de logement *7*

Tableau 1 : Composition du parc de logements de la ville de Cochrane *8*

3.2 Participation communautaire à l'initiative *8*

4.0 INITIATIVES DE RÉFORME DE LA RÉGLEMENTATION ET LEUR IMPACT SUR LE COÛT, LE CHOIX ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS *10*

4.1 Réforme de la réglementation *10*

4.2 Le coût et le choix des logements *11*

Tableau 2 : Permis de construire délivrés par la ville pour des logements R2 et R3 ..... *11*

ANNEXE A : Extraits du plan municipal de développement de la ville de Cochrane *14*

ANNEXE B : Règlement de la ville de Cochrane autorisant les appartements accessoires *18*

ANNEXE C : Règlement de la ville de Cochrane autorisant les pavillons-jardins *20*

ANNEXE D : Membres de l'Initiative de logements à prix abordable de Cochrane *23*

Aperçu du projet

L'objectif du projet était d'élaborer des lignes de conduite relatives aux logements abordables susceptibles d'être intégrées dans le règlement d'aménagement du territoire de la ville de Cochrane (Alberta) et d'élaborer des directives pour l'application des lignes de conduite par les urbanistes en collaboration avec les promoteurs.

Située à 20 kilomètres au nord-ouest de Calgary, Cochrane a connu une croissance sans précédent ces dernières années. Le parc de logements se compose en très grande majorité de maisons individuelles isolées (73% de l'ensemble du parc en 1996). Le projet, connu sous le nom de Cochrane Affordable Housing Initiative (CAHI) (Initiative de logements à prix abordable de Cochrane), a été lancé en partie parce qu'on craignait que ce parc ne desserve pas bien la population de plus en plus variée de la ville.

L'élan principal venait toutefois de la publication d'un nouveau document de travail sur les politiques

Le symbole visuel de la ville de Cochrane représente l'héritage de l'Ouest que le plan municipal d'aménagement vise à préserver d'aménagement du territoire par la province de l'Alberta en 1995. Le logement était un des principaux sujets abordés dans le document qui obligeait toutes les municipalités de l'Alberta à offrir des logements convenables et abordables en conformant leurs propres politiques d'aménagement du territoire aux nouvelles directives provinciales.

En approuvant la CAHI en 1996, le Conseil municipal de Cochrane a également nommé un Comité communautaire pour faire le travail. Le Comité réunissait des élus et des fonctionnaires municipaux, des citoyens intéressés et des représentants du monde des affaires, dont les promoteurs résidentiels.

Le Comité a procédé à un vaste éventail de recherches et organisé une consultation approfondie auprès de la collectivité afin de fournir des orientations au Conseil sur la façon de répondre aux besoins de logement de la collectivité et aux nouvelles exigences de la province en matière d'aménagement du territoire. Dans son rapport remis au Conseil au début de 1997, il proposait des choix de logement au Conseil ainsi qu'au secteur local de l'habitation et recommandait des mesures précises à adopter.

À la suite de ces recommandations et après de nouvelles délibérations et consultations publiques, le Conseil municipal de Cochrane a modifié le règlement d'aménagement du territoire pour permettre les appartements accessoires et les pavillons-jardins. Plus tard, le Conseil a adopté un nouveau plan municipal d'aménagement intégrant les nouvelles politiques et répondant aux exigences en matière de choix de logement. En outre, le Conseil a modifié son règlement d'aménagement du territoire, selon la recommandation du Comité, pour accroître les densités dans toutes les catégories résidentielles de zonage et créer une nouvelle catégorie de zonage pour les logements collectifs de plus de quatre étages.

Le symbole visuel de la ville de Cochrane représente l'héritage de l'Ouest que le plan municipal d'aménagement vise à préserver.

À l'été de 1999, Cochrane pouvait constater les résultats positifs du projet de logements abordables et des réformes de la réglementation qui en ont découlé. Les permis de construire délivrés pour des logements collectifs ont augmenté considérablement depuis 1997. Il y a cependant eu peu d'activité au chapitre des appartements accessoires, seulement trois permis de construire ayant été délivrés. À ce jour, personne n'a demandé de construire un pavillon-jardin.

1.0 DESCRIPTION DU PROJET

1.1 Introduction

Cochrane (Alberta) est l'une des villes canadiennes qui connaissent une croissance rapide en raison de la proximité d'une grande ville, soit Calgary dans le cas présent. À mesure que ces villes se développent, leur population se modifie, tout comme les besoins de logement. À Cochrane on s'inquiétait de plus en plus de l'inadéquation du parc de logements par rapport aux besoins de sa population en évolution; c'est une des raisons qui ont motivé le Conseil municipal à lancer l'Initiative de logements à prix abordable de Cochrane (la CAHI).

1.2 Raison d'être

La CAHI était une réaction aux événements et circonstances survenus dans la collectivité et à l'extérieur de ses frontières. Le principal facteur externe a été la mise en place de nouvelles politiques d'aménagement du territoire par le ministère albertain des Affaires municipales, exposées d'abord dans un document de discussion publié à l'été de 1995. La province a bien précisé dès le départ que toutes les municipalités de l'Alberta devraient revoir et moderniser les plans municipaux d'aménagement exigés par la loi pour les rendre conformes aux nouvelles directives provinciales.

La qualité du logement est au cœur des politiques provinciale sur l'aménagement du territoire. Celles-ci ordonnent aux municipalités de contribuer à fournir des logements convenables et abordables à tous les Albertains, surtout par les moyens suivants :

- consulter les associations locales de logement pour déterminer l'étendue et la portée des besoins de logement dans la collectivité et pour mettre en place un régime d'aménagement du territoire correspondant à ces besoins;
- permettre un vaste éventail de genres de logements dans leurs politiques d'aménagement du territoire;
- exiger que les municipalités encouragent la densification urbaine, des résidences sans obstacles, des logements où il soit possible d'offrir soins et soutien aux occupants ainsi que des logements usinés et modulaires.

CHRONOLOGIE

- ***Été 1995.*** *Le ministère des Affaires municipales de l'Alberta publie un document de discussion exposant ses propositions de politiques d'aménagement du territoire.*
- ***Printemps 1996.*** *Première réunion du Comité de l'Initiative de logements à prix abordable de Cochrane.*
- ***Automne 1996.*** *Le ministère édicte les nouvelles politiques d'aménagement du territoire.*
- ***Hiver 1997.*** *Le Comité présente son rapport final au Conseil municipal de Cochrane.*
- ***Hiver 1997.*** *Le Conseil modifie le règlement d'aménagement du territoire pour permettre d'autres genres de logements.*
- ***Printemps 1997.*** *Le Conseil crée un groupe de travail pour examiner le plan général municipal et le règlement d'aménagement du territoire.*
- ***Automne 1998.*** *Le Conseil adopte le plan municipal de développement, refonte du document précédemment appelé plan général municipal.*
- ***Hiver 1999.*** *Le Conseil modifie de nouveau le règlement d'aménagement du territoire.*

En voyant les politiques proposées en 1995 pour l'aménagement du territoire, les autorités municipales de Cochrane ont compris que leur plan général municipal était plus ou moins conforme à ces politiques, particulièrement dans le cas des logements. Toutefois, ce n'était pas le cas du règlement d'aménagement du territoire qui réglemente l'utilisation et l'aménagement des terrains dans les limites de la ville et donne force de

loi aux grands principes d'aménagement énoncés dans le plan général municipal.

Si le plan permettait toute une variété de genres de logements susceptible de favoriser le choix et l'abordabilité, le règlement entravait de nombreuses façons la réalisation de ces buts, surtout en restreignant les densités résidentielles.

Aussi, au milieu des années 1990, des groupes consultatifs de citoyens intéressés aux services sociaux et aux collectivités durables s'inquiétaient de la situation du logement à Cochrane.

Le Conseil consultatif de la ville sur les services de soutien à la famille et à la collectivité a conclu que le parc de logements de Cochrane, dominé par les maisons individuelles, ne correspondait pas aux besoins des divers groupes d'âge, modes de vie et niveaux de revenu déjà présents dans la population de la ville. Comme on prévoyait que la croissance resterait rapide, le Conseil prédisait que le manque d'adéquation entre le parc de logements et les besoins réels ne ferait que s'accentuer et pourrait un jour susciter des problèmes économiques et sociaux.

Le groupe de citoyens intéressés au développement durable de la collectivité craignait que la présence presque exclusive de lotissements à faible densité de maisons individuelles isolées ne maintienne la tendance à l'étalement urbain. Ils estimaient que plus cette tendance se poursuivrait, plus elle serait difficile à contrer et entraverait la production d'autres genres de logements ainsi que les activités commerciales qui les sous-tendent.

Confronté à ces indications de difficultés futures et à la réalité des exigences de la province, le Conseil municipal de Cochrane a décidé d'agir. Il avait besoin d'une analyse objective et détaillée de la situation démographique et du parc de logements et d'un ensemble de recommandations tout aussi concrètes portant sur ce que l'administration municipale devait faire pour se conformer aux directives provinciales et éviter une crise du logement. C'est ainsi que fut lancée la CAHI à l'hiver de 1996, sous la direction d'un Comité issu de la collectivité. Ce projet a bénéficié d'une subvention ACT.

1.3 Objectifs

Le Conseil a fixé les deux objectifs suivants au Comité de la CAHI:

1. Élaborer des politiques de logements abordables à intégrer au plan municipal d'aménagement et au règlement d'aménagement du territoire de Cochrane.
2. Rédiger un ensemble de lignes directrices pour l'application des politiques par l'administration municipale en collaboration avec les promoteurs.

1.4 Méthodologie

Pour élaborer des choix de logements abordables à intégrer au plan municipal d'aménagement et au règlement d'aménagement du territoire, le Comité a eu recours à des recherches approfondies et à de vastes consultations. Il a notamment :

- procédé à une analyse contextuelle de la situation du logement et des facteurs démographiques dans la ville;
- étudié les lacunes du règlement d'aménagement du territoire existant en consultant les professionnels du secteur de l'habitation;
- enquêté sur l'activité en matière de logements abordables ailleurs en Alberta;
- documenté des innovations en ce domaine dans tout le Canada;
- consulté les employeurs et les employés locaux au moyen d'enquêtes par courrier pour aider à définir les besoins de logement des travailleurs, surtout sur le plan de l'abordabilité;
- consulté le secteur de l'habitation et de la construction sur les coûts et les tendances en matière de logement;
- organisé des groupes de discussion avec des personnes âgées ainsi qu'avec le Conseil consultatif sur les services de soutien à la famille et à la collectivité afin d'établir les choix de logement répondant aux besoins des aînés et des résidants à faible revenu;

- formulé des recommandations précises pour la modification du règlement sur l'aménagement du territoire en fonction de ce qu'il avait appris.

Relations publiques : Dès le départ, le Comité a compris qu'il devait informer le public d'une façon proactive. Les membres savaient que pour beaucoup de citoyens, «logement abordable» est synonyme de conception et de réalisation bâclées, de résidants indésirables et de chute de la valeur des propriétés.

Plusieurs articles exposant le but et les activités du Comité ont paru dans le journal local et dans le bulletin municipal qui accompagne toutes les factures résidentielles des services publics. Le Comité a installé un stand à l'occasion d'une journée portes ouvertes de la municipalité en septembre 1996; plusieurs des membres du Comité étaient présents pour parler du projet. Le coordonnateur du projet a assisté à des réunions des associations communautaires locales et aux réunions de services municipaux, tandis que le Comité fournissait des mises à jour régulières au Conseil municipal.

2.0 RÉSULTATS

Le Comité de l'Initiative de logements à prix abordable de Cochrane a publié son rapport final intitulé *Initiatives in Affordable Housing*[1] à l'hiver de 1997. Il y expose ce qu'il a appris de sa recherche, décrit à l'intention des autorités municipales diverses innovations dans le domaine du logement à travers le Canada et formule des recommandations précises pour satisfaire les besoins locaux de logement.

2.1 Résultats de la recherche

Voici les grandes lignes des résultats des analyses contextuelles, des études, des enquêtes et des groupes de discussion. Ce sont les conditions qui prévalaient à Cochrane avant les modifications du plan officiel et du règlement d'aménagement du territoire.

Plan municipal d'aménagement : Diverses dispositions du plan sont favorables à l'aménagement de logements abordables. Le Comité signale que les politiques de la ville interdisent les bâtiments de plus de trois étages, parce que le Service des incendies n'a pas d'échelle assez haute. Pour citer le rapport [traduction] : «nous ne pouvons pas accroître la densité en hauteur sans acheter d'échelle aérienne [...]». (Une auto-échelle d'occasion coûte entre 200 000 $ et 250 000 $, tandis que le prix d'une neuve peut atteindre 400 000 $.)

Règlement d'aménagement du territoire : Le règlement prévoit huit catégories de zonage résidentiel, dont les principales sont R1 (maisons individuelles isolées) R2 (duplex, maisons jumelées, logements isolés) et R3 (logements collectifs d'au plus trois étages). Le Comité signale qu'il est possible d'accroître le nombre de logements par hectare, surtout dans le cas des bâtiments de deux logements et des logements collectifs, sans modifier le caractère de la collectivité.

Examen des besoins : Les études démographiques, les groupes de discussion et les enquêtes visaient à savoir s'il existait un besoin de logements abordables à Cochrane. Voici le résumé des conclusions :

- Cochrane croît rapidement : sa population a augmenté de 20% entre 1994 et 1996, passant de 6 620 à 8 000 résidants.
- En 1996, une maison individuelle moyenne se vendait 177 000 $ et un duplex ou un maison jumelée, 149 000 $. Même si des maisons individuelles et des duplex étaient offerts en vente à un prix inférieur au prix moyen, les promoteurs se concentraient sur les modèles haut de gamme. L'offre de logements de bas de gamme était donc très restreinte. En 1996, le marché n'offrait aucun logement qu'un ménage dont le revenu annuel brut était inférieur à 30 000 $ aurait pu acheter.
- Comme norme d'abordabilité, le Comité a accepté la formule de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, selon laquelle un ménage ne devrait pas consacrer plus de 30% de son revenu brut au logement. D'après l'enquête et les groupes de discussion, les résidants de Cochrane considèrent qu'une mensualité hypothécaire abordable se situe entre 700 $ et 800 $ et un loyer abordable entre 400 $ et 500 $. Pour les travailleurs à faible revenu et les personnes assistées sociales, la ville a besoin de logements dont le loyer mensuel se situe entre 300 $ et 500 $, selon la formule des 30%.
- En 1996, le loyer mensuel dans la ville était d'environ 600 $ pour un logement d'une chambre à coucher et de 750 $ à 1 000 $ pour un logement de deux ou trois chambres. Selon les données de la SCHL, les loyers de Cochrane étaient plus élevés que ceux de Calgary en

1 On peut obtenir ce rapport sous forme de prêt auprès du Centre canadien de documentation sur l'habitation, 700, chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7, tél. : (613) 748-2367, téléc. : (613) 748-4069, ATS (613) 748-2143.

1996, avec un taux d'inoccupation infinitésimal de 0,05%.

- Une enquête auprès des employeurs de Cochrane a révélé que 31% des employés habitent à l'extérieur de la ville. Parmi ceux-ci, 60% déclarent qu'ils habiteraient à Cochrane s'ils pouvaient trouver un logement correspondant à leurs moyens. Les maisons individuelles et les duplex étaient les genres de logements préférés.
- Les personnes âgées qui ont participé au groupe de discussion estimaient qu'un loyer abordable était de 500 $ par mois pour un appartement et de 750 $ pour une maison. Ils se disaient intéressés à des logements offrant certains services de soutien, tels les repas, mais refusaient l'idée d'habiter un appartement accessoire en sous-sol.
- Les familles monoparentales (environ 10% des ménages de Cochrane selon le recensement de 1991) ont besoin d'options de logement qui comprennent la cohabitation.
- Le groupe de discussion du Conseil consultatif sur les services de soutien à la famille et à la collectivité a recommandé instamment que les logements pour les ménages à faible revenu soient «invisibles» dans la collectivité et qu'on veille à en varier l'apparence. Le Conseil considérait que les appartements accessoires et les pavillons-jardins étaient des options abordables.

Autres collectivités de l'Alberta : D'autres villes de la province ont connu une croissance semblable à celle de Cochrane et ont adopté diverses stratégies pour favoriser les logements abordables. Voici quelques exemples :

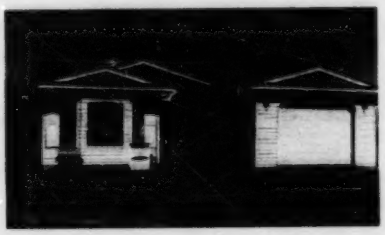
- La ville de Canmore est propriétaire de terrains et elle a créé une société de logement. On y permet aussi la cohabitation, c'est-à-dire que des personnes non apparentées partagent un logement à des fins de soutien mutuel ou de compagnie.
- La ville de Brooks dispose d'un plan régional qui intègre plusieurs modèles innovateurs de logements, dont des pavillons-jardins et des appartements accessoires.

Pavillon-jardin construit et vendu par la société Canadian Portable Structures

- La ville de Lethbridge permet les pavillons-jardins et les appartements en sous-sol et a donné des terrains pour des ensembles résidentiels de l'organisme Habitat pour l'humanité.
- La ville de Red Deer permet la construction de pavillons-jardins.

2.2 Options de logements abordables

Le Comité de la CAHI a examiné de nombreuses options de logements abordables utilisées un peu partout au Canada. Tout en reconnaissant qu'un grand nombre d'entre elles ne répondraient pas aux besoins actuels de Cochrane, le Comité voulait exposer au Conseil et au public toutes les solutions possibles, en guise d'exercice éducatif.



Maison modulaire fabriquée en usine par la société Moduline Canada

Parmi les options retenues, on note les logements intercalaires, les appartements accessoires, les logements polyvalents (maison évolutive), les pavillons-jardins, les quartiers mixtes (résidentiels et commerciaux), les fiducies foncières, la propriété partagée, les maisons mobiles, les maisons usinées, la mise de fonds en travail, la cohabitation, les

coopératives et les logements écologiques. Le rapport présente une brève description de chaque genre de logement et, s'il y a lieu, souligne les applications possibles aux besoins de Cochrane.

2.3 Recommandations

Le Comité a formulé des recommandations dont le but était double : donner effet aux politiques provinciales sur l'aménagement du territoire et répondre aux besoins particuliers de Cochrane. Ces besoins comprenaient un plus grand nombre de logements locatifs, des logements adaptés aux personnes âgées et une réglementation encourageant la durabilité par une utilisation plus efficiente des terrains. Voici ces recommandations :

- Que la révision du plan municipal d'aménagement de Cochrane ordonnée par la province comprenne un éventail plus large de densités et d'options de logement dans tous les secteurs résidentiels afin d'assurer une croissance planifiée et rationnelle et de favoriser une combinaison favorable d'options résidentielles. Le nouveau plan devrait être libellé dans des termes plus vigoureux et «ordonner» ce genre d'aménagement au lieu de se contenter de l'encourager comme l'ancien plan.

- Que les «pavillons-jardins» soient autorisés sur les terrains suffisamment vastes, à titre d'utilisation discrétionnaire, dans les zones de maisons individuelles isolées. Ces pavillons seraient occupés par des membres de la famille des occupants de la résidence principale. Un nombre restreint de ces pavillons serait permis dans chaque quartier et ils seraient assujettis aux restrictions applicables. En faisant de ces pavillons une utilisation discrétionnaire, on permet que chaque demande soit étudiée individuellement, avec avis public aux résidants du voisinage.

- Que la ville permette les appartements accessoires ou secondaires à titre d'utilisation discrétionnaire dans les désignations résidentielles, en nombre restreint dans chaque quartier et sous réserve des restrictions applicables. Cette disposition permettrait d'adapter les «maisons évolutives» pour en faire deux logements au besoin. Les appartements accessoires pourraient être en sous-sol ou dans un garage mitoyen. En faisant de ces pavillons une utilisation discrétionnaire, on permet que chaque demande soit étudiée individuellement, avec avis public aux résidants du voisinage.

- Que les normes de stationnement soient modifiées pour permettre la densification des quartiers au moyen d'appartements accessoires ou de pavillons-jardins. Le Comité recommande que le minimum de deux places par logement soit modifié et qu'on exige un minimum d'une place par appartement accessoire ou pavillon-jardin en plus des places exigées pour la résidence principale.

- Que la couverture maximum du terrain soit portée à titre discrétionnaire de 45% ou 50% de la superficie à 60%. Cette disposition faciliterait l'aménagement de pavillons-jardins ou de garages spacieux pouvant recevoir un appartement accessoire.

- Que les propositions majeures de construction intercalaire de logements abordables ou de logements locatifs soient évaluées en fonction de l'emplacement. Le Comité estime que les propositions d'aménagement devraient être évaluées avant de décider des emplacements autorisés.

- Que la hauteur maximale des bâtiments soit augmentée lorsque le Service des incendies aura fait l'acquisition d'une auto-échelle. Qu'on étudie la possibilité d'un secteur R4 au cours de la révision du plan municipal d'aménagement.

Les travaux du Comité ont pris fin lorsque ce dernier a présenté son rapport et ses recommandations au Conseil municipal de Cochrane en février 1997. (Voir la section 4, *Initiatives de réforme de la réglementation et leur impact sur le coût, le choix et la qualité des logements.*)

3.0 Besoins et participation communautaires

3.1 Profil de croissance et de logement

Cochrane est à 15 minutes de voiture au nord-ouest de Calgary et croît en corrélation directe avec les cycles économiques de la ville; quand Calgary connaît un boom, Cochrane explose. Ces dernières années, la prospérité économique de Calgary a généré une croissance sans précédent à Cochrane.

En 1989, selon le Service de l'urbanisme et du génie, Cochrane comptait 4 541 habitants. En 1999, on estime la population à 10 000 et le Service prédit qu'en 2009, elle se situera entre 15 800 et 27 600.

Selon Sandra Wong du Service de l'urbanisme et du génie, le caractère de la ville est un attrait majeur pour les nouveaux résidants.

> *«Notre collectivité est très attrayante. Nous avons adopté un thème de patrimoine de l'Ouest pour notre aménagement. Ceci comprend les grands ensembles commerciaux et résidentiels. Ce thème se reflète dans l'aspect général du centre-ville, avec des influences architecturales du début du siècle. Les gens aiment cela et Cochrane cherche à protéger son apparence par le moyen du plan municipal d'aménagement. Ceux qui viennent ici recherchent une atmosphère de petite ville.»*

Elle dit que Cochrane attire aussi des résidants d'autres collectivités satellites de Calgary, comme la ville de Canmore. Dans cette ville, par exemple, la croissance a tellement fait monter les prix qu'on peut vendre la maison qu'on y possède, acheter une maison comparable à Cochrane et quand même empocher un joli bénéfice.

Selon M^me^ Wong, le développement à Cochrane est à 80% résidentiel (surtout des maisons individuelles) et à 20% commercial et industriel. Jusqu'à ce que soit approuvé récemment l'aménagement commercial de terrains autrefois occupés par une usine de créosotage de traverses de chemin de fer, la ville ne disposait pas de terrains non résidentiels susceptibles d'aménagement. L'assiette fiscale de la ville est donc largement tributaire des impôts fonciers résidentiels.

Le plan municipal d'aménagement de la ville de Cochrane, approuvé en 1998, énonce comme priorités la diversification du logement et de l'économie et s'inquiète particulièrement de la diminution des logements collectifs depuis 16 ans. Selon le document, cette baisse est importante, compte tenu de la nécessité actuelle de choix de logement plus variés.

Au chapitre de l'économie de la ville, le plan énonce qu'en 1996, 70% des adultes de Cochrane ayant un emploi travaillaient à l'extérieur de la ville, soit une hausse par rapport aux 61% enregistrés en 1993. C'est Calgary qui attire le plus de monde, employant plus de la moitié des résidants de la ville. Les auteurs signalent aussi que la croissance démographique de la ville attire des entreprises de services et offre un plus grand nombre d'emplois dans la santé, l'éducation, la vente au détail et la prestation des services sociaux et personnels.

Al MacKay, président de Austech Holdings and Consulting Inc., une entreprise locale de promotion et de gestion immobilières, a été un membre influent et enthousiaste du Comité de la CAHI. Il fait remarquer qu'il est difficile pour les employeurs d'attirer et de garder des employés dans le secteur des services parce qu'il y a si peu de logements locatifs abordables pour ceux qui gagnent les salaires de ce secteur. Il estime qu'en grandissant, la ville pourrait manquer de services en raison de cette contrainte exercée sur ce secteur.

Composition démographique : Les 35 à 44 ans constituent le principal groupe d'âge à Cochrane, soit 21,9% de la population en 1996, par rapport à 13,9% pour les 25 à 34 ans et 11,9% pour les 45 à 54 ans. Par ailleurs, les personnes de 55 ans et plus comptent pour un peu moins de 13% de la population. Ces statistiques influencent les constructeurs et les promoteurs qui élaborent leurs

plans d'affaires en vue de tirer parti du plus grand potentiel de marché.

3.2 Participation communautaire à l'initiative

Le projet de logements abordables de Cochrane a été créé en partie à cause de l'influence des mouvements communautaires sur le Conseil municipal. Comme nous l'avons indiqué à la *Section 1.2 Raison d'être*, le Conseil consultatif sur les services de soutien à la famille et à la collectivité et le groupe consultatif de citoyens sur le développement durable préconisaient tous deux des choix de logement nouveaux et abordables.

Lorsqu'il a mis en place l'Initiative de logements à prix abordable, le Conseil municipal de Cochrane a nommé un Comité de 13 membres issus de la collectivité, dont des représentants du groupe consultatif de citoyens sur le développement durable, des promoteurs résidentiels, du secteur immobilier, de la Chambre de commerce, du Service municipal des services sociaux (alors chargé du logement) et du Conseil municipal (voir la liste des membres à l'annexe D.) La coordonnatrice du projet était Kim Forster, fonctionnaire au Service municipal de l'urbanisme et du génie. À la fin du projet, la coordonnatrice a déclaré que le Comité aurait peut-être mieux fonctionné avec un nombre plus restreint de membres, car seulement la moitié d'entre eux assistaient régulièrement aux réunions.

Dans son rapport, le Comité de la CAHI fait remarquer que la participation du Conseil municipal et des membres de la collectivité est essentielle pour l'étude des questions de logement.

> *«La décision du Conseil sur la modification des politiques tiendra compte de l'apport du public, déclarent les auteurs du rapport. Trois conseillers sont membres du Comité pour veiller à ce que les questions et préoccupations que le Conseil ou le public pourraient soulever soient discutées le plus tôt possible à l'étape de la planification.»*

Dans la phase de recherche du projet, le Comité tenait à consulter un éventail représentatif des intérêts de la collectivité. Il a consulté de manière formelle certains membres de la collectivité au moyen d'enquêtes par courrier et de groupes de discussion :

- des 450 employeurs de la ville, 45 ont été sondés;
- le questionnaire destiné aux employés a été distribué à 823 personnes (résidants et non-résidants) et 187 y ont répondu;
- un groupe de discussion a été organisé avec le Conseil consultatif sur les services de soutien

TABLEAU 1 **Composition du parc de logements de la ville de Cochrane (en pourcentage du nombre total de logements) Source : Town of Cochrane Municipal Development Plan, 1998**

Type de logement	1983	1987	1990	1993	1996
Maison individuelle	64 %	65 %	66 %	66 %	73 %
Maison jumelée	12 %	11 %	1 %	11 %	11 %
Maison en rangée	6 %	7 %	5 %	7 %	4 %
Appartement	16 %	15 %	14 %	11 %	11 %
Maison mobile	2 %	2 %	2 %	2 %	1 %
Inconnu				3 %	

à la famille et à la collectivité, dont les membres s'occupent à divers titres des personnes à faible revenu;

- un groupe de discussion a été organisé avec des personnes âgées pour connaître leurs intérêts et leurs besoins.

Même après que la CAHI eut officiellement pris fin, les autorités municipales ont continué de consulter le public sur les dossiers abordés pendant le projet. En août 1997, le groupe de travail sur la planification stratégique communautaire de Cochrane, créé pour étudier et déterminer les besoins de la collectivité sur des dossiers comme le mode de vie, le logement, les services sociaux et l'emploi, a distribué un questionnaire dans tous les logements de la ville et des environs. Le taux global de réponse a été de 25%. En général, les résidants sont favorables à l'idée de logements pour les aînés et d'une plus grande variété de genres de logements dans la ville. Plus précisément :

- entre 40% et 65% des répondants conviennent qu'il faut des choix de logement abordables;
- 64% acceptent les pavillons-jardins (20% se disent neutres);
- 46% acceptent les appartements en sous-sol (accessoires) (26% se disent neutres.)

Les données recueillies grâce à cette initiative ont servi à l'élaboration du nouveau plan municipal d'aménagement.

4.0 Initiatives de réforme de la réglementation et leur impact sur le coût, le choix et la qualité des logements

4.1 Réforme de la réglementation

Le projet de logements abordables de Cochrane a communiqué au Conseil municipal des recommandations, appuyées par des recherches, qui ont abouti directement à une réforme de la réglementation. La réaction du Conseil ne s'est pas fait attendre. En mars 1997, le règlement d'aménagement du territoire a été modifié pour permettre les pavillons-jardins, tandis qu'en juin de la même année une nouvelle modification autorisait les appartements accessoires (voir les annexes B et C.)

Le libellé et les dispositions du nouveau plan municipal d'aménagement et du règlement d'aménagement du territoire reprenaient les recommandations du Comité. En particulier, la ville institutionnalisait des densités plus élevées et créait une nouvelle catégorie (R4) de construction résidentielle afin de permettre la construction de logements collectifs de plus de trois étages.[2] Même si le Service des incendies n'a toujours pas d'auto-échelle, le code provincial du bâtiment permet les immeubles résidentiels de plus de trois étages à la condition que chaque logement soit muni de gicleurs.

Le Comité de la CAHI a également recommandé que la ville crée un centre de documentation, soit dans une bibliothèque, soit dans les bureaux municipaux, qui contiendrait de l'information sur les diverses options de logement qu'il a relevées dans le cadre de sa recherche. Il voyait dans cette ressource un moyen de sensibiliser le public aux nouvelles solutions de logement ainsi qu'un outil d'information pour les constructeurs et les promoteurs. La ville n'a pas encore donné officiellement suite à cette recommandation. L'information réunie par le Comité sur les options et les solutions de logement est conservée dans les bureaux municipaux, mais n'est pas classée ni cataloguée pour la rendre facilement accessible. De façon informelle, les fonctionnaires municipaux discutent de nouvelles options de logement et d'abordabilité avec les promoteurs qui les consultent au stade du lotissement ou de la conception de l'aménagement des nouveaux ensembles résidentiels.

La ville n'a pas non plus donné suite à une autre recommandation du Comité visant à mettre en place un organisme de contrôle chargé de faire rapport au Conseil sur les progrès réalisés par la ville en vue de créer des logements abordables correspondant aux besoins décelés pendant le projet.

Selon Sandra Wong du Service de l'urbanisme et du génie, d'autres municipalités ont manifesté un certain intérêt pour l'initiative de Cochrane. La coordonnatrice du projet, Kim Forster, qui a depuis quitté son emploi à la ville de Cochrane, a fait un exposé sur le projet à la ville de Canmore peu après que le Comité eut présenté son rapport au Conseil. D'autres municipalités ont fait venir des exemplaires du rapport.

Le second objectif fixé par le Conseil pour le Comité de la CAHI, soit de lui fournir un ensemble de lignes directrices pour la mise en place de politiques sur les logements abordables, se reflète dans un article du nouveau plan municipal d'aménagement qui prévoit la création d'un Comité chargé d'élaborer et de mettre en œuvre un indice d'habitabilité. À l'été de 1999, le Conseil municipal n'avait pas encore constitué ce Comité.

D'une certaine façon, l'esprit de cet objectif est respecté à l'égard du réaménagement du premier quartier résidentiel de la ville, voisin du secteur commercial du centre-ville. Le mandat de réaménagement exige l'élaboration de politiques et de directives qui soient propres à ce secteur.

2 Certaines parties du plan municipal d'aménagement portant sur l'aménagement résidentiel sont reproduites à l'annexe A.

4.2 Le coût et le choix des logements

Dès l'été de 1999, Cochrane pouvait constater les résultats positifs de cette initiative. L'augmentation des densités permises pour diverses catégories de zonage résidentiel a donné lieu à une augmentation du nombre de permis délivrés pour des logements collectifs.

TABLEAU 2 **Permis de construire délivrés par la ville pour des logements R2 et R3**

1995	25 immeubles collectifs
1996	8 maisons jumelées et 35 immeubles collectifs
1997	44 maisons jumelées et 44 immeubles collectifs
1998	38 maisons jumelées et 50 immeubles collectifs
1999 (juillet)	36 maisons jumelées et 26 immeubles collectifs

M^me^ Wong signale des exemples concrets d'initiatives en réaction aux réformes pilotées par la CAHI en matière de densité résidentielle :

- Le promoteur d'un quartier résidentiel partiellement aménagé a obtenu l'approbation du Conseil municipal pour modifier le zonage de la partie non aménagée, remplaçant les maisons individuelles par une combinaison de maisons individuelles, de duplex, de maisons jumelées et de logements collectifs.
- Un autre promoteur a fait approuver un lotissement comprenant une gamme de terrains pouvant recevoir des logements de tous genres, depuis les maisons individuelles jusqu'aux logements collectifs.
- Le nouveau zonage récemment approuvé pour un emplacement dans le secteur commercial du centre-ville permettra l'aménagement d'immeubles collectifs à grande densité, en plus d'exiger des logements au-dessus des commerces du rez-de-chaussée.
- Le Conseil municipal a augmenté la densité résidentielle de moyenne à élevée pour une portion de terrain située immédiatement à l'est du secteur commercial du centre-ville.

L'augmentation des densités semble avoir diminué les coûts moyens de logement à Cochrane, selon M^me^ Wong. Par suite de l'initiative, les promoteurs ont accru le nombre de terrains de petite taille pour les maisons individuelles et jumelées aussi bien que pour les immeubles collectifs. Ainsi, des acheteurs qui ne peuvent se payer un terrain de maison individuelle peuvent s'offrir un terrain de maison jumelée. Le coût moyen d'un terrain de maison jumelée est de 140 000 $, comparativement à 155 000 $ pour celui d'une maison individuelle. La présence d'un plus grand nombre de terrains pour les maisons jumelées et les logements collectifs favorise l'abordabilité.

M^me^ Wong déclare que certains constructeurs pensent que les mesures d'économie qui rendent les logements plus abordables sont souvent compensées par d'autres facteurs comme l'inflation, la hausse des prix des matériaux, l'évolution des normes de construction et la hausse du prix des terrains. À leur avis, le prix des logements n'a pas diminué, il n'a tout simplement pas augmenté.

Selon Al MacKay, le promoteur qui a été membre du Comité de la CAHI, le fait que le prix des logements soit demeuré stable est une prime pour les acheteurs de Cochrane.

> *«Des secteurs comme Aidrie et Calgary ont connu des hausses de prix ces derniers temps. Les modifications du règlement d'aménagement du territoire ont égalisé les chances pour les constructeurs de Cochrane, de sorte qu'ils peuvent offrir au consommateur un plus grand choix dans le bas de gamme, comme dans les autres secteurs en concurrence.»*

À la différence du marché des propriétaires-occupants, celui des logements locatifs n'a pas autant réagi selon M^me^ Wong. L'offre reste très faible et les loyers sont les mêmes qu'avant le début de l'étude. Le loyer d'un appartement d'une

chambre à coucher commence à 600 $ par mois, celui d'une maison en rangée, à 725 $, et celui d'une maison individuelle ou jumelée, à 850 $.

Toujours selon M^me^ Wong, ce fait pourrait s'expliquer par les raisons suivantes :

- l'offre de logements neufs est axée sur la demande du marché qui désire des logements de propriétaire-occupant;
- le rendement à court terme de la vente d'un logement pour propriétaire-occupant constitue un meilleur stimulant que les avantages à long terme d'un logement locatif.

«Le caractère et les valeurs de la ville attirent plus de gens qui veulent être propriétaires que de locataires. C'est pourquoi, explique M^me^ Wong, la demande de logements locatifs est insuffisante pour que les constructeurs en offrent.»

Du point de vue du promoteur, M. MacKay décèle des signes d'amélioration sur le plan de la location. Il dit que son entreprise a constaté depuis 18 mois une hausse du nombre d'investisseurs qui achètent des logements locatifs.

«J'estime que 17% des nouveaux logements collectifs ou jumelés de notre dernière phase sont destinés à la location, comparativement à une proportion de peut-être 5% auparavant. Il y a toujours une grave pénurie de logements locatifs à Cochrane, mais il se dessine une tendance d'investissement dans les logements locatifs. La faiblesse des taux d'intérêt y a contribué.»

Il y a également eu peu d'activité relativement aux logements accessoires. À ce jour, la ville a délivré des permis pour trois appartements de ce genre. Aucun permis n'a encore été délivré pour un pavillon-jardin, bien que les fonctionnaires aient reçu plusieurs demandes de renseignements à cet égard. M^me^ Wong croit que les gens perdent intérêt en apprenant qu'un pavillon-jardin peut coûter jusqu'à 50 000 $ ou même davantage.

Plusieurs raisons expliquent le peu d'intérêt pour les appartements accessoires. M^me^ Wong pense qu'il s'agit d'une question d'attitude tandis que M. MacKay fait état d'autres raisons.

«La maison individuelle reste l'idéal et la plupart des gens arrivent à Cochrane à la recherche d'une maison de ce genre, dit M^me^ Wong. Ils s'installent dans un quartier de maisons individuelles parce que c'est dans cette sorte de quartier qu'ils veulent vivre.»

Ironiquement, certains des propriétaires farouchement opposés aux densités élevées reconnaissent qu'il faut des logements abordables à Cochrane pour que leurs enfants puissent y rester quand ils seront prêts à quitter le foyer. M^me^ Wong est convaincue que ces besoins finiront par modifier les attitudes.

M. MacKay croit aussi que la situation évoluera, mais pour d'autres motifs :

«Il est vrai que nous n'avons que trois appartements accessoires et aucun pavillon-jardin, mais il n'y a pas beaucoup de terrains qui s'y prêtent. C'est une chose qui se développera avec le temps lorsque les nouveaux lotissements seront aménagés en fonction de ces possibilités.»

Il dit que les promoteurs planifient d'ordinaire trois ans d'avance, de sorte que les innovations n'apparaissent pas tout de suite. Le délai peut être encore plus long si les voisins sont opposés aux innovations proposées par les promoteurs. Une période d'approbation prolongée, comportant peut-être des auditions et des réunions, fait grimper les coûts des promoteurs. C'est pour cela qu'ils sont prudents en matière d'innovation.

Même s'il existe à Cochrane une catégorie résidentielle de zonage (R4) qui permet des bâtiments de quatre étages, aucun n'a été construit. Le Service des incendies n'a toujours pas d'auto-échelle, de sorte que chaque logement doit être équipé de gicleurs. M. MacKay estime que la pose de gicleurs fait grimper les coûts et réduit l'abordabilité. Il constate aussi que la commission d'urbanisme hésite à approuver les immeubles en hauteur parce que cela modifierait l'atmosphère de la ville.

«Il est malheureux que le Conseil municipal se préoccupe souvent plus de politique que d'urbanisme, dit-il. J'ai vu des projets conformes à l'esprit du plan et du règlement et bénéficiant de l'appui des fonctionnaires être refusés ou modifiés par le Conseil de façon à les rendre non rentables.»

Même s'il n'y a pas eu beaucoup d'activité dans le domaine du logement pour les aînés, M^me^ Wong décèle des signes d'espoir. Certaines personnes intéressées se sont adressées aux fonctionnaires municipaux pour se renseigner sur les exigences à cet égard. La seule proposition officielle que les fonctionnaires aient reçue jusqu'ici porte sur une résidence assistée dans le secteur commercial élargi du centre-ville. On attend l'approbation de la province sur les questions environnementales.

ANNEXE A : EXTRAIT DU PLAN MUNICIPAL D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE DE COCHRANE PORTANT SUR LES AMÉNAGEMENTS RÉSIDENTIELS

RÉSIDENTIEL

Introduction

La ville de Cochrane connaît un taux de croissance assez uniforme et rapide depuis vingt ans. Les résidants sont attirés vers Cochrane par sa qualité de vie, sa beauté naturelle et son charme de petite ville. Un des principaux objectifs du présent plan est d'encourager et de faciliter l'innovation des aménagements résidentiels. La superficie de la ville de Cochrane doit être utilisée d'une façon plus efficiente, ce qui obligera à mettre l'accent sur la forme urbaine et le caractère des aménagements. Ce sont sa qualité de vie et son charme de petite ville qui donnent à Cochrane son avantage concurrentiel. Il est donc important de conserver ces caractéristiques tout en intensifiant l'utilisation des terrains urbains.

Selon les données de 1983 à 1996, la proportion de logements collectifs a diminué tandis qu'augmentait celle des maisons individuelles. Cette constatation est particulièrement importante compte tenu des préoccupations actuelles relativement au manque de logements abordables pour les jeunes et les groupes à faible revenu. La ville de Cochrane a lancé en 1997 son Initiative de logements à prix abordable en vue de trouver des solutions aux problèmes de l'offre et de l'abordabilité. Dans le cadre de cette initiative, le Conseil a adopté des mesures pour encourager de nouvelles possibilités de logement sous la forme d'appartements accessoires et de pavillons-jardins.

Objectifs résidentiels

1. Veiller à ce que les nouveaux aménagements favorisent une combinaison de logements permettant de loger tous les résidants, quels que soient leur cycle de vie, la taille de leur famille ou leur niveau de revenu.
2. Favoriser un aménagement plus compact, économique et efficient, tout en rehaussant l'atmosphère de petite ville de Cochrane.
3. Veiller à ce qu'une quantité suffisante de terrains résidentiels soient disponibles pour répondre chaque année aux besoins de logement prévus.
4. Faciliter l'innovation en habitation afin d'atteindre les objectifs de la ville.
5. Encourager la conservation et la restauration des bâtiments historiques.

Politiques résidentielles générales

Variété des logements	Les nouveaux secteurs résidentiels fourniront une offre suffisante de logements collectifs et une combinaison de logements, dont des maisons individuelles, des maisons individuelles sur petit terrain, des duplex et des maisons jumelées.
Variété des modes d'occupation	Les nouveaux secteurs résidentiels devront offrir un éventail de modes d'occupation, dont lapropriété simple, la copropriété et la location.

Variété des terrains	Afin de rehausser le choix et la concurrence au profit des consommateurs, un éventail de terrains devrait être offert aux fins d'aménagement résidentiel afin d'encourager la production de logements à des prix concurrentiels.
Utilisation mixte	L'aménagement de logements au-dessus des locaux à usage commercial ou industriel sera permis dans le centre-ville et sa couronne, ainsi que dans les secteurs industriels.
Maisons usinées	Les maisons usinées devront se conformer aux normes visuelles et au type architectural des immeubles résidentiels avoisinants.
Maisons mobiles	Les maisons mobiles ne pourront être situées que dans les lotissements ou les collectivités conçus à cette fin.
Objectifs de rendement	La ville devrait faciliter les aménagements résidentiels créateurs en prévoyant des critères axés sur la souplesse et le rendement dans le règlement d'aménagement du territoire.
Conception créatrice	On encouragera les démarches créatrices en matière de conception des terrains et des lotissements.
Objectifs de conception	Les objectifs de conception urbaine énoncés à l'annexe D, Directives de conception pour la construction intercalaire et la densification, en conjonction avec le règlement d'aménagement du territoire et les autres politiques énoncées dans le présent plan, devraient être pris en compte avant le lotissement ou l'aménagement.
Zone tampon	Il faudra prévoir une zone tampon avant de modifier la désignation là où l'on propose que des activités d'extraction de gravier jouxtent un secteur résidentiel.
Logements pour les salariés	En collaboration avec le Service de l'urbanisme et du génie et le secteur d'affaires, la ville devrait élaborer une stratégie visant la production de logements destinés aux salariés.
Logements abordables	La ville collaborera avec les ordres supérieurs de gouvernement et les groupes d'intérêt pour repérer des possibilités et obtenir de l'aide pour la production de logements abordables.

Réaménagement adjacent au centre-ville

Plan de quartier	Les résidants du secteur situé à l'est du centre-ville actuel seront consultés pour savoir s'ils désirent de nouveaux réaménagements dans leur secteur. S'ils se prononcent contre, il n'y aura pas de réaménagement. S'ils acceptent, on préparera un plan de quartier définissant les paramètres des nouveaux aménagements.

Politiques relatives aux secteurs résidentiels existants

Choix de logement	On encouragera la production d'un éventail plus large de logements dans les collectivités existantes.
Construction résidentielle intercalaire	On encouragera l'aménagement intercalaire de terrains inoccupés ou le réaménagement de terrains sous-utilisés afin de maximiser l'utilisation des routes, des services publics, des parcs et des autres services communautaires.

Forme urbaine

Les constructions intercalaires et les logements collectifs devront respecter les principes de conception énoncés aux annexes D et E.

Changements d'utilisation du sol

La ville examinera les changements d'utilisation du sol dans les secteurs résidentiels existants afin de veiller à ce que les aménagements proposés soient compatibles avec les logements adjacents en ce qui a trait aux aspects suivants:

- circulation sur les voies locales;
- risque de faire trop d'ombre ou d'avoir une vue trop grande dans les cours privées adjacentes;
- transition acceptable quant à la hauteur, à la masse et au style des bâtiments;
- aménagement paysager et conception de l'emplacement et du bâtiment s'intégrant dans le paysage urbain existant.

Capacité des services publics

La ville veillera à ce que les constructions intercalaires ne dépassent pas la capacité des services publics et des installations communautaires.

Politiques relatives aux logements spéciaux

Besoins spéciaux de logement

La ville encouragera des choix de logement et des services communautaires appropriés pour les résidants qui ont des besoins spéciaux de logement.

Coopération inter-gouvernementale

La ville de Cochrane collaborera avec les ordres supérieurs de gouvernement et les organismes privés afin de favoriser la production de logements correspondant aux besoins des résidants qui éprouvent des difficultés d'ordre économique, social, physique ou mental.

Politiques relatives aux aménagements résidentiels de logements collectifs

Nouveaux quartiers

Les nouveaux quartiers offriront un vaste éventail de logements et une combinaison d'utilisations différentes, de telle sorte que les aménagements résidentiels de logements collectifs aient accès aux commodités, aux services communautaires et aux axes de transport.

Dispersement des logements collectifs

Les aménagements résidentiels de logements collectifs seront généralement dispersés dans tous les secteurs résidentiels de Cochrane pour éviter les concentrations importantes dans un même secteur, ce qui encouragera l'intégration de ces aménagements dans l'ensemble de la collectivité.

Contrôles de conception

Les aménagements résidentiels de logements collectifs seront assujettis aux contrôles de conception exposés à l'annexe E pour veiller à ce qu'ils s'intègrent au caractère, à l'implantation et à l'échelle du quartier existant. Il faudra aussi tenir compte des questions d'intimité, de stationnement et d'aménagement paysager.

Liaisons

Les aménagements résidentiels de logements collectifs seront reliés au réseau piétonnier de Cochrane et auront un accès commode au réseau routier principal.

Conception des lotissements

Prise en compte des besoins du secteur	On encouragera un sentiment d'appartenance à la collectivité en tenant compte des besoins des résidants du secteur sur le plan des activités sociales, des loisirs et des commerces de quartier.
Intégration au réseau piétonnier	Les nouveaux lotissements seront intégrés au réseau piétonnier et, si possible, reliés aux écoles, aux installations de loisirs, aux attraits naturels et au centre-ville.
Conservation des attraits naturels	On encouragera la conservation des attraits naturels des secteurs résidentiels, dont la végétation indigène, la topographie et les panoramas.
Circulation	La conception des lotissements devrait minimiser le trafic de transit dans les rues locales et encourager la création de voies séparées pour la circulation automobile, cycliste et piétonnière.
Sentiers	La conception des lotissements devrait tenir compte de l'importance des sentiers pédestres et cyclables aussi bien pour la circulation que pour les loisirs.
Accès restreint	Là où l'accès aux grands collecteurs est nécessaire, la fréquence des points d'accès sera restreinte.
Contrôle architectural	On encouragera les contrôles architecturaux pour les nouveaux lotissements. Les lignes directrices seront examinées par la ville et la conformité des plans sera établie au moment de délivrer les permis de construire.
Zone tampon	Il faudra envisager la possibilité d'exiger une profondeur de lot additionnelle en guise de zone tampon lorsque des terrains résidentiels jouxtent des terrains non résidentiels.
PCAM	La conception des lotissements devrait intégrer les principes de la prévention du crime par l'aménagement du milieu (PCAM), lesquels sont énoncés à l'annexe F.

ANNEXE B : RÈGLEMENT DE LA VILLE DE COCHRANE AUTORISANT LES APPARTEMENTS ACCESSOIRES

VILLE DE COCHRANE
RÈGLEMENT NUMÉRO 5/97

Règlement de la ville de Cochrane, dans la province de l'Alberta, modifiant le règlement d'aménagement du territoire de Cochrane.

ATTENDU QUE, aux termes de l'article 639 de la Loi sur le gouvernement municipal (Municipal Government Act), chapitre M-26.1, des lois révisées de l'Alberta, 1980, le Conseil de la ville de Cochrane, dans la province de l'Alberta, a adopté le règlement nº 8/81 sur l'aménagement du territoire et

ATTENDU QUE le Conseil juge souhaitable de modifier le règlement nº 8/81 sur l'aménagement du territoire

EN CONSÉQUENCE, le Conseil, dûment réuni, dispose comme suit :

1. Que l'alinéa 9.4.1(b), Stationnement et chargement, soit modifié par l'ajout de ce qui suit :

   Résidentiel
   Appartement accessoire : au moins une place de stationnement sur le terrain par appartement

2. Que les articles 10.1.1 et 10a.1.1 soient modifiés comme suit :

   Le but et l'intention du district sont de permettre des aménagements de maisons individuelles dont un nombre limité pourront comprendre un logement primaire et un appartement accessoire.

3. Que les articles 10.2.2 et 10a.2.2 soient modifiés par l'ajout de «Appartement accessoire» parmi les utilisations discrétionnaires.

4. Que les articles 10.6.2 et 10a.6.2 suivants soient ajoutés aux Exigences particulières :

   Appartements accessoires:

   a) un appartement accessoire peut être situé :
      (i) au sous-sol ou à l'étage;
      (ii) dans un garage attenant (au-dessus du garage ou au rez-de-chaussée.)

   b) es appartements accessoires doivent :
      (i) respecter toutes les normes du code du bâtiment de l'Alberta, le règlement de prévention des incendies et tous les règlements municipaux et provinciaux;
      (ii) apporter le moins possible de changements à la façade du bâtiment et avoir l'apparence d'un logement individuel;

(iii) ne pas dépasser 40% de la superficie habitable du logement principal;

(iv) avoir une superficie minimum de 30m² (323 pi²);

(v) être permis jusqu'à concurrence de la densité maximale prescrite pour le quartier ou d'un maximum de 10% du nombre de terrains, selon le moindre des deux nombres.

5. Que l'article 26.0.0, Interprétation, soit modifié comme suit par l'ajout de la rubrique «Appartement accessoire» :

Article 26.0.0. (1A) Appartement accessoire

Logement autonome situé dans un bâtiment résidentiel isolé. L'appartement accessoire doit être auxiliaire au logement primaire.

Dernière lecture le 9 juin 1997

ANNEXE C : RÈGLEMENT DE LA VILLE DE COCHRANE AUTORISANT LES PAVILLONS-JARDINS

VILLE DE COCHRANE
RÈGLEMENT NUMÉRO 4/97

Règlement de la ville de Cochrane, dans la province de l'Alberta, modifiant le règlement d'aménagement du territoire de Cochrane.

ATTENDU QUE, aux termes de l'article 639 de la Loi sur le gouvernement municipal (Municipal Government Act), chapitre M-26.1, des lois révisées de l'Alberta, 1980, le Conseil de la ville de Cochrane, dans la province de l'Alberta, a adopté le règlement nº 8/81 sur l'aménagement du territoire et

ATTENDU QUE le Conseil juge souhaitable de modifier le règlement nº 8/81 sur l'aménagement du territoire

EN CONSÉQUENCE, le Conseil, dûment réuni, dispose comme suit :

1. Que l'alinéa 1.2.1(n), concernant les permis d'aménagement qui ne sont pas exigés, soit modifié comme suit :

   La construction d'un bâtiment accessoire d'une superficie inférieure à 62,5 m² (674,7 pi²) dans un district résidentiel, à l'exception d'un pavillon-jardin, article 9.22.0 du présent règlement;

2. Que l'alinéa 9.4.1(b), Stationnement et chargement, soit modifié par l'ajout de ce qui suit :

   Résidentiel
   Pavillon-jardin : 1 place de stationnement par pavillon

3. Modifier comme suit l'article 9.5.5 :

   Un bâtiment accessoire érigé sur un terrain dans un district résidentiel ne doit pas servir de logement, si ce n'est comme pavillon-jardin aux termes de l'article 9.22.0 du présent règlement.

4. Que le texte suivant soit ajouté comme article 9.22.0, Pavillons-jardins, à l'article 9.0.0 du règlement général sur l'aménagement du territoire :

   9.22.0 Pavillons-jardins

   9.22.1 Les pavillons-jardins sont considérés comme des bâtiments accessoires, subordonnés au bâtiment principal et doivent :

   a) faire l'objet d'une demande de permis d'aménagement qui doit être présentée sur la formule prescrite par le propriétaire ou son mandataire à l'agent d'aménagement. La formule remplie doit être accompagnée des renseignements prescrits à l'article 1.3.0 du présent règlement pour un permis d'aménagement,

du ou des véhicules supplémentaires proposés et du lien de parenté du ou des occupants avec les occupants du logement principal;

b) être occupés par un membre de la famille des occupants du logement principal;

c) respecter le code du bâtiment de l'Alberta et les autres règlements provinciaux et municipaux;

d) être situés au niveau du sol et ne pas dépasser le moindre de 40% de la superficie habitable du logement principal ou 80 m^2 (861 pi^2);

e) avoir une superficie minimum de 30m^2 (323 pi^2);

f) couvrir au maximum 60% du terrain, ce qui comprend le bâtiment principal et les bâtiments accessoires (dont le pavillon-jardin), nonobstant les alinéas (10.5.1a et 10a.5.1a);

g) ne pas avoir plus d'un étage;

h) être occupés par au plus deux personnes;

i) être permis jusqu'à concurrence de la densité maximum prescrite pour le quartier ou 5% du nombre des terrains, soit le moindre de ces deux chiffres;

j) être situés à l'arrière du bâtiment principal, mais à au moins 1,83 m (6 pi) de tout autre bâtiment accessoire ou du bâtiment principal;

k) avoir une marge latérale de 1,5 m, ou de 3 m du côté rue des terrains d'angle, nonobstant l'article 10.4.0;

l) avoir une marge de recul d'au moins 3 m, nonobstant l'article 10.4.0;

m) être un bâtiment temporaire conforme aux directives architecturales en vigueur ou s'intégrant visuellement dans le voisinage;

n) offrir tous les services, qui peuvent provenir de la résidence principale.

9.22.2 Le propriétaire enregistré du terrain :

a) ne doit pas avoir plus d'un pavillon-jardin par terrain;

b) ne doit pas subdiviser le titre de propriété du pavillon-jardin;

c) doit enlever le pavillon-jardin du terrain lorsqu'il n'est plus requis.

5. Que l'article 10.0.0 District résidentiel unifamilial (R-1) soit modifié comme suit :
Ajouter les pavillons-jardins à la liste des utilisations discrétionnaires de l'article 10.2.2.

6. Que l'article 10a.0.0 District résidentiel unifamilial, petits terrains (RS-1) soit modifié comme suit :
Ajouter les pavillons-jardins à la liste des utilisations discrétionnaires de l'article 10.a.2.2.

7. Que l'alinéa (10.5.3a) soit modifié comme suit :
Personne ne doit construire un bâtiment résidentiel sur un terrain déjà occupé par un autre bâtiment résidentiel, sauf permission de la commission d'aménagement.

8. Que l'alinéa 10a.5.3a) soit modifié comme suit :
   Personne ne doit construire un bâtiment résidentiel sur un terrain déjà occupé par un autre bâtiment résidentiel, sauf permission de la commission d'aménagement.

9. Que l'article 10.5.4 soit modifié comme suit :
   Un seul logement sera permis par terrain, sauf exception accordée par la commission d'aménagement.

10. Que l'article 10a.5.4. soit modifié comme suit :
    Un seul logement sera permis par terrain, sauf exception accordée par la commission d'aménagement.

11. Que l'article 26.0.0, Interprétation, soit modifié par l'ajout de la définition suivante de «pavillon-jardin» :
    26.0.0(66B)Pavillon-jardin

    Désigne un logement temporaire accessoire situé dans la cour arrière du terrain d'une maison existante. Le but de ce logement est de servir de résidence à des membres de la famille des occupants du bâtiment principal. Pour plus de clarté, ces logements peuvent comprendre de petites maisons usinées et des garages transformés.

Annexe D : Membres de l'Initiative de logements à prix abordable de Cochrane

Tom Androsoff
Initiative de développement durable

Michael Bopp
Initiative de développement durable

Grant Cushon
promoteur local

Chris Czech
Initiative de développement durable

Larry Giles
Initiative de développement durable

Al MacKay
Austech Holdings Inc. promoteur local

Wayne Page
animateur

Terry Reynar
Chambre de commerce

Brenda Romanchuk
adjointe administrative Services communautaires

Judy Stewart
conseillère

Holly Strand
directeur des Services communautaires

Larry Wackershauser
conseiller

Ross Watson
conseiller